

COPROPRIÉTÉ

— SERVICES —

Le Guide de la Gestion Technique et des Services en Copropriété

Nouvelle version revue et augmentée • 2014

Une mine d'informations gratuites pour les copropriétés !

REMERCIEMENTS À :

- Fernand CHAMPAVIER
- Bruno DHONT
- Renaud DHONT
- Emile HAGEGE
- Evelyne VOKIC
- Claude POUEY
- Albin PHILIPPS
- Julien ALLIX
- Max MORTIER

pour leur participation à la mise à jour de ce Guide.

• COPROLIB	Page 37	Outil Syndic Bénévole
• LOGIA	Page 38	Outil Syndic Bénévole
• PANNOPRO	Page 79	Boîtes aux lettres
• Jean-marie. FRABOULET	Page 84	Architecte
• Bernard COMTE	Page 93	Architecte
• CENTRAL PEINTURE	Page 95	Ravalement-Rénovation intérieure
• CARAPACE	Page 100	Ravalement-Rénovation intérieure
• PROTECTION MURS ET PIGNONS	Page 104 / 154	Traitement de façades
• Ets MARIA	Page 118	Plomberie / Chauffage
• DEVEKO	Page 129	Rénovation Energétique
• PERSPECTIVE ENERGIE	Page 131	Etudes Thermiques
• ECIC	Page 158	Etudes Thermiques
• CTF	Page 159	Etudes thermiques
• INFRASURVEIL	Page 173	Recherche de fuites
• EXPERURBA	Page 174	Diagnostics des bâtiments
• DGS	Page 179	Canalisations et Plomberie
• API	Page 184 / 189	Sécurité Incendie
• SER	Page 186	Electricité-Contrôle d’accès
• A2A	Page 216	Ascenseurs
• LADF	Page 217	Ascenseurs
• KYO ASCENSEURS	Page 218	Ascenseurs
• PHOENIX ASCENSEURS	Page 219	Ascenseurs
• KYO TOMATIC	Page 232	Portes et portails
• PICARD	Page 233	Portes et portails
• MANULAV	Page 253	Entretien-Nettoyage
• ATGI	Page 253	Entretien-Nettoyage
• DC INGENIERIE	Page 253	Diagnostics Immobiliers
• ALAVENIR CLEAN	Page 254	Entretien-nettoyage
• INNOVA SERVICES	Page 255	Entretien-Nettoyage
• SFR	Page 262	Fibre Optique
• PANNOPRO	Page 269	Signalétique
• AIAC	Page 275	Assurance
• Cabinet GUIBAL	Page 281	Assurance
• KYO ASCENSEURS	3ème de couverture	Ascenseurs-Portes et portails

Pour leur contribution au financement de ce guide.



Association des **R**esponsables de **C**opropriété

Qui sommes-nous ?

Une Association de Copropriétaires au service des Copropriétaires

Créée en 1987, l'ARC est une association à but non lucratif, implantée actuellement sur plus de 10 000 immeubles en copropriété, dont certains de plus de 5 000 logements. L'ARC est une association indépendante, tant des pouvoirs publics ou collectivités territoriales que des professionnels, syndicats, partis politiques. Elle ne touche aucune subvention et vit des cotisations et services rendus à ses adhérents.

L'ARC est dirigée par un conseil d'administration et dispose d'une équipe de techniciens salariés au service de ses adhérents : juristes, comptables, techniciens des équipements (ascenseurs, chauffage etc...), du bâtiment, experts en contrôle de charges etc. L'ARC est membre de l'Union Nationale des Associations de Responsables de Copropriété (UNARC) qui regroupe des associations nationales et régionales de copropriétaires.

L'ARC est une association reconnue comme représentative ; elle est l'un des 12 membres titulaires de la Commission Relative à la Copropriété qui siège auprès des Ministères de la Justice et du Logement ; elle est aussi reconnue par le Ministère de la Ville, le Ministère de l'Economie et des Finances, le Ministère du Travail et celui de l'Environnement ; elle siège à la Commission Nationale Paritaire des gardiens et employés d'immeuble, dans les Commissions de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, au Conseil National du Bruit, à l'AFNOR, etc.

Nos objectifs

• **Aider** les copropriétaires - en premier lieu les conseils syndicaux et les syndics bénévoles - à mieux gérer leur immeuble (étude des charges, renégociation des contrats, mise en place d'outils de gestion économe...), à résoudre les problèmes juridiques et pratiques de leur copropriété, à contrôler les professionnels (syndics, entreprises, prestataires de services...), et à se former sur tous les problèmes de la Copropriété.

• **Améliorer** le fonctionnement global de la Copropriété. L'ARC est force de propositions sur toutes les questions touchant la copropriété (réforme de la loi de 1965, certification des syndics, gestion de l'eau, gestion du personnel d'immeuble, fiscalité, réforme de la saisie immobilière, traitement des copropriétés en difficulté par un réseau d'interventions...).

Pour cela

• L'ARC a mis en place une assistance permanente sur **tous** les problèmes de la copropriété : consultations sans rendez-vous, avec rendez-vous, par téléphone, par écrit, par fax, par Mail.

• L'ARC lance et anime des campagnes nationales d'information (la baisse des charges, le traitement des impayés, les honoraires de syndic, le chauffage, l'amiante, etc...).

• L'ARC rédige des guides pratiques (25 à ce jour, payants ou gratuits) véritables outils de formation pour les usagers comme les professionnels.

• L'ARC a créé une coopérative, **Copropriété-Services** qui négocie un meilleur rapport qualité/prix des produits et des services de la copropriété (assurances, ascenseurs, fioul, comptage d'eau, informatique, etc...), et fournit une assistance technique pour le contrôle et la renégociation de contrats.

• L'ARC et sa coopérative assurent des services divers comme le contrôle des comptes des copropriétés, le service « *feuilles de paie* », la mise aux normes des règlements de copropriété, des audits chauffage, etc...

• L'ARC anime plusieurs sites Internet constamment alimentés dont : www.unarc.asso.fr

• L'ARC a mis en place un institut de formation spécialement destiné aux copropriétaires, Copro-formation

• L'ARC réalise un bulletin très pratique et complet apprécié non seulement par les copropriétaires mais aussi par tous les praticiens de la copropriété.

SOMMAIRE

LE GUIDE DE LA GESTION TECHNIQUE ET DES SERVICES EN COPROPRIÉTÉ

Ce guide donne, pour chaque produit et services, tous les renseignements nécessaires pour bien les choisir ou négocier et éviter de tomber dans les pièges tendus par certains professionnels.
Voici la liste des articles que contient ce guide.

PARTIE II : MAINTENANCE ET TRAVAUX DANS LA COPROPRIÉTÉ

PARTIE III : EAU, CHAUFFAGE, ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET DE FLUIDES

PRESENTATION

En 1990, a été créée, à l'initiative de ***l'ARC*** *(Association des Responsables de Copropriété), une coopérative de copropriétaires,* ***Copropriété Services*** *dont les objectifs sont les suivants :*

➲ ***Acquérir*** *une meilleure connaissance des produits et prestations nécessaires aux copropriétaires (Produits d'entretien, boîtes aux lettres, extincteurs, combustibles, etc.) ;*

➲ ***Obtenir*** *des prix négociés sur ces produits et permettre aux adhérents de réaliser ainsi des économies importantes, autrement dit mettre en place un groupement d'achats*

➲ ***Développer*** *une coopération et une liaison entre copropriétaires de différents immeubles membres du groupement, afin d'échanger entre eux des expériences fructueuses ;*

➲ ***Stimuler*** *la concurrence en matière de travaux, secteur où les syndics professionnels ne jouent pas toujours un rôle très incitatif ;*

➲ ***Aider*** *ceux qui souhaitent gérer leurs immeubles en leur offrant une aide pragmatique (logiciel, service de paie...) ainsi qu'une assistance technique dans le cadre de la maintenance des équipements et de l'entretien du bâti.*

Ces 23 années d'existence nous ont permis d'obtenir des résultats fort appréciables

LE NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS FAISANT APPEL A NOTRE GROUPEMENT EST EN CONSTANTE PROGRESSION.

LES CONDITIONS TARIFAIRES SONT ÉTABLIES AU PLUS JUSTE PRIX AFIN DE TENIR COMPTE DE NOS ÉQUILIBRES BUDGÉTAIRES, TOUT EN ASSUMANT NOS OBJECTIFS CONSUMÉRISTES.

LES PRODUITS ET SERVICES NÉGOCIÉS COUVRENT, AUJOURD'HUI, LA MAJEURE PARTIE DES BESOINS D UNE COPROPRIÉTÉ.

DES AUDITS TECHNIQUES SPÉCIALISÉS OU DES PRESTATIONS DE CONSEILS TRÈS COMPÉTITIVES ONT ÉTÉ MIS EN PLACE ET D'AUTRES SONT PROGRAMMÉS.

DES SERVICES NOUVEAUX ADAPTÉS VOIENT LE JOUR EN PERMANENCE : COPRO-NET, SITES POUR LES COPROPRIÉTÉS ; ASSISTANCE COMPTABLE ; AIDE AU CONTROLE DES PAIES ? ETC.

LA MISE EN PLACE ET LE SUIVI D'UN RÉSEAU, GRACE AU RÉFÉRENCEMENT DE PRESTATAIRES DE SERVICES DE TOUS SECTEURS, PERMETTENT À NOTRE GROUPEMENT DE JOUER UN RÔLE DÉTERMINANT POUR DÉJOUER LES ENTENTES SUR LES PRIX.

D'où l'idée de réaliser **un Guide de la Gestion Technique et des Services en Copropriété** pour permettre aux utilisateurs :

➲ d'avoir les connaissances de base (savez-vous pourquoi il existe autant de types d'extincteurs ?...) ;

➲ d'offrir des critères de choix (quels points précis d'un produit, d'un équipement ou d'un service faut-il précisément examiner ?) ;

➲ d'indiquer les prix des produits et services que nous avons négociés, afin de permettre une comparaison de prix ;

➲ de préciser le mode de fonctionnement de la coopérative.

Le présent **Guide** ne doit pas être considéré comme un document figé : nos activités, en effet, sont en pleine évolution depuis quelques années, en particulier nous essayons de les rééquilibrer au profit du conseil et de l'assistance. La revue de l'ARC vous tiendra régulièrement informé de ces évolutions.

NOTE AUX UTILISATEURS DU GROUPEMENT

Conditions d'accès aux différents services

Copropriété Services est une société coopérative s'adressant à tous les copropriétaires qu'ils soient en gestion directe ou gérés par un syndic professionnel.

Copropriété Services est une union d'économie sociale qui est tenue de réserver **exclusivement** ses services aux adhérents collectifs de **l'ARC,** Association des Responsables de Copropriété.

Utilisation de nos services

Lors de l'achat d'un matériel ou de l'utilisation d'une société appelée par notre intermédiaire, s'il s'est avéré des difficultés à obtenir la prestation demandée, ne jamais hésiter à prendre rapidement contact avec le groupement.

Prix indicatifs de notre Guide

Les prix sont souvent fluctuants, mais nous faisons tout pour maintenir une grille de barèmes qui tienne compte de la nécessité de rester compétitifs tout en assurant l'équilibre de nos charges ou de nos délégations de services.

Prix des prestations ou des missions d'assistance

Leur calcul s'effectue sur la base du tarif horaire en vigueur et du temps passé. Avant toute intervention, nous établissons une proposition de mission détaillée. Les propositions de missions sont faites gratuitement sauf dans le cas des audits de bâtiment où la visite sur place est indispensable pour estimer la difficulté de réalisation.

Coopérative d'achat : fonctionnement du service

Lors des négociations avec les différents fournisseurs, nous prévoyons une marge commerciale généralement fixée entre 3 et 5 % et destinée à la rémunération de notre prestation. Les prix proposés incluent cette marge.

Certaines pages de ce Guide ont été réservées à des annonceurs, ce qui a permis de contribuer aux frais de publication pour assurer sa gratuité. Nous gardons notre entière liberté de jugement et d'action vis-à-vis des annonceurs qui ont souscrit à ce préalable et que nous remercions du concours qu'ils nous ont apporté.

50 RAISONS D'ADHÉRER À L'ARC EN 2014 : TOUT CE QU'IL FAUT POUR LES CONSEILS SYNDICAUX ET LES SYNDICS BÉNÉVOLES

Voici cinquante bonnes raisons d'adhérer à l'ARC.

En arrivant à la fin de la liste, vous direz « ***Mais il n'y a que quarante-neuf raisons : quelle est la cinquantième ?*** ».

La cinquantième raison d'adhérer à l'ARC est la suivante : les copropriétaires ont besoins d'être mieux entendus et pour cela il faut des associations représentatives de plus en plus importantes et fortes. Qu'importe que vous adhériez chez Pierre, Paul ou Jacques (bien qu'il vaille mieux adhérer à l'ARC…). Mais il faut rejoindre une vraie association 1901 qui - renforcée - sera encore plus écoutée par les Pouvoirs Publics et sera donc encore plus efficace pour défendre les intérêts des copropriétaires.

Et maintenant, voici les quarante-neuf autres raisons d'adhérer.

I. Assistance multiple et permanente au conseil syndical

1. Consultation par téléphone, email, fax, poste ou rendez-vous sur **TOUS** les sujets, ceci à tout moment.
2. Accès à des consultations particulières et sur rendez-vous avec des spécialistes (ascenseurs, sécurité incendie, bâti, vidéosurveillance, économies d'énergie, gestion de l'eau, légionnelles, etc.).
3. Mise à disposition gratuite d'une documentation pratique complète sur tous les sujets de la copropriété (entre autres, **cent** dix dossiers complets - actuellement - sur la « ***zone adhérents*** » du site de l'ARC).
4. Accès à la coopérative « ***Copropriété-Services*** » (groupement d'achats, audits à prix coûtant, etc.) soit pour obtenir des références de prix négociés pour mettre en concurrence ses fournisseurs, soit pour passer commande et faire des économies.
5. Formations : bénéfice de formations gratuites à l'ARC-Paris chaque semaine sur tous les thèmes concernant la copropriété.
6. Revue de l'ARC : bénéfice de la revue trimestrielle de l'ARC ; possibilité de téléchargement de la revue de l'ARC pour envoi chaque trimestre à tous les membres du conseil syndical ; et accès à tous les anciens bulletins sur la « ***zone adhérent*** » du site.
7. Mise à disposition d'un « ***registre du conseil syndical*** » (équivalent d'une méthode de travail permettant d'établir simplement son compte-rendu de mandat).
8. Possibilité de mettre en place gratuitement un « ***site Internet propre à sa copropriété*** » permettant - entre autres - l'accès gratuit à tous les documents de la copropriété et une relation permanente entre copropriétaires.

9. Bénéfice d'une assurance de responsabilité civile couvrant tous les membres du conseil syndical.

10. Mise à disposition d'un guide gratuit - en quinze chapitres - pour la formation de tous les membres du conseil syndical : « ***100 Conseils pour un BON conseil (syndical)*** ». (Téléchargeable sur la « ***zone adhérents*** »).

11. Mise à disposition gratuite d'un guide sur la compréhension des contrats (de gardiens ou d'employés d'immeuble) et la gestion du personnel de copropriété.

En plus de ces onze séries de services, le conseil syndical pourra bénéficier de multiples services ou avantages que nous allons passer en revue.

II. Aide à la compréhension et au contrôle des comptes de sa copropriété

12. Mise à disposition gratuite sur la « ***zone adhérents*** » du site du guide sur l'analyse et l'exploitation des ***« 5 annexes comptables*** ».

13. Formations concernant la compréhension des comptes et du grand-livre comptable.

14. Formations à l'analyse des dépenses et de la gestion de sa copropriété.

15. Possibilité de se faire assister chez le syndic par un auditeur spécialisé pour contrôler les comptes de la copropriété et la gestion du syndic (avec un rapport écrit).

16. Accès à un registre méthodologique du contrôle des comptes et des charges de sa copropriété.

17. Accès gratuit dans la zone adhérent à un DVD de 30 minutes concernant la compréhension d'un appel de fonds et permettant au conseil syndical d'accueillir les « ***nouveaux copropriétaires*** » ou d'aider à former les copropriétaires qui ont du mal à comprendre le fonctionnement de la copropriété.

III. Initiation puis formations approfondies à la maîtrise des charges

18. Formations gratuites sur tous les sujets concernant la maîtrise des charges (eau, chauffage, petits travaux, etc.).

19. Mise à disposition des guides gratuits suivants :

- « ***Comment faire baisser ses charges en 10 leçons ?*** ».
- « ***Maîtrise des charges : avez-vous un bon syndic ?*** ».
- « ***La boîte à outils de la maîtrise des charges en copropriété*** ».

IV. Analyse des contrats et fiches de paie des gardiens et employés d'immeuble

20. Analyse des contrats de travail et repérage des erreurs éventuellement commises par le syndic.

21. Analyse des feuilles de paie et repérage des erreurs pour correction, redressement et prise en charge par le syndic, si besoin.

V. Bénéfice de l'accès (gratuit) à la coopérative « Copropriété-Services » de l'ARC.

22. Cela permet l'accès à des références de prix puis de produits et matériels divers (produits d'entretien, extincteurs, boîtes à lettres, sels adoucisseurs, etc.), négociés en moyenne **à moins 20 % par rapport aux prix du marché**.

23. Une centaine d'entreprises référencées et contrôlées en permanence par l'ARC et sa coopérative.

VI. Aide à la gestion économe de l'eau

24. Mise à disposition de plusieurs guides pratiques sur les économies d'eau et les compteurs d'eau.

25. Bénéfice de consultations spécialisées concernant l'analyse des consommations et la réalisation d'économies dans ce domaine.

26. Négociation avec des sociétés de relevés et de location de compteurs d'eau (avec ou sans radio-relevé).

VII. Aide à la gestion économe et efficace des ascenseurs : (travaux de mise en sécurité, contrats, contrôle quinquennal)

27. Aide à la détermination des travaux vraiment obligatoires et à la négociation des prix (via consultations ou bureaux d'études référencés).

28. Mise à disposition d'un contrat-type d'entretien des ascenseurs et aide à la négociation des clauses majeures.

29. Aide à la réalisation du contrôle quinquennal (via bureaux d'études référencés).

VIII. Aide à la réalisation d'économies d'énergie sans travaux

30. Aide à l'utilisation de la méthode ARC : « ***Le Bilan Energétique Simplifié (BIC)*** » pour repérer les anomalies et dysfonctionnements de la gestion du chauffage et des consommations.

31. Conseils, au travers de consultations spécialisées, pour mettre en place les mesures d'économies **sans** travaux, y compris la renégociation efficace des contrats de chauffage.

32. Mise à disposition d'un document méthodologique complet sur les répartiteurs de chaleur.

IX. Aide à la réalisation d'économies d'énergie avec travaux

33. Aide à la négociation d'un diagnostic thermique subventionné.

34. Aide à la mise en place d'un « ***éco-plan*** » avec des bureaux d'études référencés.

X. Aide concernant le contrôle d'accès et la vidéosurveillance en copropriété

35. Consultations spécialisées.

36. Accès à des entreprises référencées.

XI. Aide à la maîtrise de la sécurité incendie

37. Consultations spécialisées.

38. Accès à des entreprises référencées et à des produits et fournitures à des prix négociés.

XII. Aide à la réalisation économe et efficace des gros travaux d'entretien

39. Accès à des audits spécialisés.

40. Bénéfice du service Internet « ***COPRO-DEVIS*** » mis en place par la coopérative de l'ARC pour permettre une mise en concurrence rapide et efficace.

XIII. Bénéfice des négociations quotidiennes du prix du fioul

41. Le prix du fioul étant négocié chaque jour par l'ARC, l'accès gratuit à ce service permet de réaliser sur l'année, une économie située entre 15 et 20 %.

XIV. Bénéfice des renégociations des tarifs gaz et électricité

42. Bénéfice d'un dispositif de renégociation permanente des tarifs d'électricité et de gaz (moins 6,5 % environ).

XV. Aide à la réalisation des diagnostics immobiliers (obligatoires ou non)

43. Négociation de prix concernant **l'ensemble** des diagnostics obligatoires ou non.

- Diagnostic « ***plomb sur parties communes*** ».
- Diagnostic « ***amiante*** ».
- Diagnostic « ***plomb dans l'eau*** ».
- Présence de « ***termites ou de xylophages*** ».
- Diagnostic « ***performance énergétique*** ».
- Diagnostic « ***eau*** ».
- Diagnostic « ***chauffage*** ».
- Diagnostic « ***bâti*** », etc.

XVI. Aide à la mise à jour des règlements de copropriété

44. Pour un prix situé entre **moins** 80 % **et moins** 200 % par rapport aux tarifs des adaptateurs libéraux, l'ARC assure la mise à jour des règlements de copropriété **en concertation étroite** avec le conseil syndical. (**à noter** : l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 a été modifié par la loi du 25 mars 2009 et la mise à jour est désormais possible à **tout moment**).

XVII. Aides spécifiques à destination des syndics bénévoles

L'ARC apporte par ailleurs une aide spécifique aux syndics bénévoles, en particulier :

45. Aide à la tenue de la comptabilité (du plus simple au plus compliqué), à la carte :

- Logiciel (mis à disposition et formation associée) dont le logiciel de l'ARC (« ***Simply-syndic*** »).
- Simple assistance à l'élaboration des cinq annexes comptables obligatoires.
- Aide à la mise en place d'une comptabilité normalisée.
- Prise en charge intégrale de la comptabilité via un expert-comptable contrôlé par l'ARC.

46. Aide à la réalisation des feuilles de paie et des déclarations aux organismes sociaux.

47. Bénéfice d'une assurance de responsabilité civile professionnelle.

Et bien sûr, accès à tous les autres services et avantages ci-dessus (points III à XVI).

*

PARTIE I

SERVICES PROPOSÉS PAR L'ARC ET COPROPRIÉTÉ SERVICES

5 € par lot principal et par an : c'est le prix moyen d'une adhésion collective à l'ARC.
Découvrez tous les services et outils gratuits attachés à cette adhésion

Les livrets d'accueil



Livret d'accueil du syndic bénévole

Le livret d'accueil pour les nouveaux syndics bénévoles adhérents à l'ARC vous permet de connaître **TOUS** les **services** et **outils** mis à votre disposition dans le cadre de votre adhésion, dont les guides gratuits et les services optionnels.

Sommaire

Pour commencer : un guide gratuit, une assistance personnalisée et une « valise ».

- Comment obtenir en permanence et par tous les moyens une réponse à vos questions sur tous les sujets.
- Pour aller plus loin : des consultations spécialisées sur rendez-vous.
- Cinq sites Internet gratuits à votre service.
- Réduire vos charges : pour vous tous les guides, outils, services de l'ARC.
- La coopérative de l'ARC réservée aux adhérents de l'ARC : mode d'emploi.
- 46 guides gratuits à votre disposition et à celle de vos voisins.
- Les bulletins trimestriels de l'ARC pour vous : comment faire ?
- Le B.I.C. (Bilan Energétique Simplifié) et l'Audit Global Partagé.
- Aide personnalisée à la tenue de la comptabilité.
- Aide à la mise à jour et à l'amélioration des règlements de copropriété.



Livret d'accueil du conseil syndical

Le livret d'accueil pour les nouveaux conseils syndicaux adhérents vous permet de connaître **TOUS** les **services** et **outils** mis à votre disposition dasn le cadre de votre adhésion, dont les guides gratuits et les services optionnels.

Sommaire

Pour commencer : quatre guides gratuits à diffuser à tous les membres du conseil syndical.

• Comment obtenir en permanence et par tous les moyens une réponse à toutes vos questions sur tous les sujets.
• Pour aller plus loin : des consultations spécialisées sur rendez-vous.
• Cinq sites Internet gratuits à votre service.
• Réduire vos charges : tous les guides, outils, services de l'ARC à votre disposition.
• La coopérative de l'ARC réservée aux adhérents de l'ARC : mode d'emploi pour une utilisation optimum.
• 46 guides gratuits à votre disposition et à celle de vos voisins.
• Les bulletins trimestriels de l'ARC pour tous : comment faire ?
• Le BIC (Bilan Initial de Copropriété) et l'Audit Global Partagé, l'aide que l'ARC peut vous apporter.
• Aide personnalisée au contrôle des comptes généraux ou spéciaux.
• Aide à la mise à jour et à l'amélioration des règlements de copropriété
• Créer un espace web pour sa copropriété

Les permanences techniques gratuites

PERMANENCES A L'ARC	DETAILS
ASCENSEUR	Conseils sur les devis et le choix d'un bureau d'études
ARCHITECTE	Réponses aux questions sur le bâti, les devis….
PERMANENCES A COPROPRIETE - SERVICES	**DETAILS**
CHAUFFAGE	Analyse concernant les dispositions de votre contrat de chauffage et conseils pour renégocier votre contrat Réponses aux questions concernant votre réseau de chauffage et vos installations
EAU	Conseils sur les différents types / d'installations contrats d'eau / consommations
COMPTABILITE	Conseils sur le grand livre des comptes et l'analyse des annexes comptables
SECURITE INCENDIE	Conseils sur vos équipement et installations en matière de sécurité incendie
VIDEOSURVEILLANCE	Conseils sur les solutions d'installation et sur les devis proposés.

Assistance aux contrôles des comptes et de la gestion

L'ARC a mis en place une panoplie complète d'assistance au contrôle des comptes et de la gestion.

➲ Mise à disposition gratuite d'un « ***cahier du contrôle des comptes pour tous*** » (téléchargeable sur le site pour les adhérents collectifs).

➲ Assistance au contrôle des comptes et de la gestion avec rapport écrit complet ou résumé.

➲ Assistance à des contrôles ciblés :
- états de dettes et des créances ;
- impayés et analyse des procédures ;
- frais de personnel et contrats ;
- comptes travaux.

➲ Assistance simple à l'analyse du « ***Grand livre comptable*** ».

Si vous êtes intéressés par ces différents types d'aides, vous pouvez découvrir ces différentes formules d'aides et d'assistance sur notre site à la page suivante :

http://www.unarc.asso.fr/site/comptes/comptes.htm

Groupement d'achat

De plus en plus de copropriétés adhérentes souhaitent connaître les coordonnées d'entreprises sérieuses que nous pourrions recommander. Comment s'assurer de la qualité des sociétés que nous recommandons ?

Plusieurs moyens sont utilisés :

➲ Utiliser les "bonnes adresses" et les diffuser ;

➲ Quand des adhérents sont satisfaits d'une entreprise, ils nous le font savoir. Cette méthode n'apporte néanmoins pas toutes les garanties souhaitables ;

➲ Négocier avec des entreprises connues ou reconnues.

Dans la mesure où notre Groupement d'achat représente un marché potentiel important (10.000 immeubles !), ces sociétés peuvent être intéressées à négocier les prix et ont, en tout cas, à cœur de "soigner" nos adhérents.

C'est ce que nous appelons "l'engagement de qualité". Nous avons donc demandé aux entreprises qui souhaitent travailler pour nos adhérents de signer cet engagement. A partir de cet engagement de qualité, nous essayons de négocier avec elles des conditions tarifaires préférentielles et définies (tarif horaire d'intervention, prix des pièces, etc.).

Voici le texte de l'engagement que nous faisons signer aux entreprises référencées :

L'Entreprise signataire s'engage à respecter, en ce qui concerne les travaux effectués pour le compte des Syndicats de copropriétaires adhérents de l'Association des Responsables de Copropriété (ARC), les points suivants :

1/ Répondre aux besoins exprimés
En donnant suite à tous les appels des copropriétaires ou en précisant les raisons éventuelles de non-intervention.

2/ Réaliser des devis précis
En détaillant les travaux effectués, en fixant la durée de la proposition, en communiquant les prix unitaires.

3/ Respecter les délais
En s'engageant à convenir avec le client de la durée des travaux et à inclure une clause de pénalité pour tout retard.

4/ Faire connaître la situation financière et juridique de l'Entreprise
(grâce au Tribunal de Commerce et aux banques).

5/ Disposer des polices d'assurances nécessaires et en fournir les attestations

6/ Apporter une prestation de qualité
L'Entreprise s'engage à ne pas avoir recours à la sous-traitance sauf à en informer au préalable les adhérents dans les devis.

7/ Reprendre les malfaçons
En se conformant aux délais impartis lors de la réception des travaux.

8/ Résoudre les problèmes à l'amiable
En acceptant en préalable à toute action contentieuse, l'arbitrage de la coopérative Copropriété Services.

D'autre part, l'Entreprise signataire s'engage à fournir annuellement à la coopérative Copropriété Services les attestations d'assurances couvrant les activités exercées par l'Entreprise, ainsi que son bilan comptable simplifié.

LES PRODUITS ET MATÉRIELS D'ENTRETIEN

Copropriété-Services a élaboré un partenariat avec une centrale d'achat permettant de proposer aux adhérents de l'ARC (à des prix préférentiels) **plus de 2 500 références** en matière de produits et matériels concernant l'entretien des parties communes.

L'intérêt d'un tel dispositif est multiple :

1. Le choix des produits et des plus grandes marques :

La centrale d'achat regroupe en une seule entité la possibilité de pouvoir choisir entre PLUS DE 2500 références dans les domaines suivants :

- produits d'entretien,
- mono brosses,
- aspirateurs et auto laveuses,
- essuyage et tapis de protection,
- combinaisons de protection,
- échelles,
- brosserie,
- sacs poubelles,
- collecteurs de déchets,
- armoire à pharmacie.
- signalisation

Ces produits et matériels sont proposés parmi les plus grandes marques telles que :

Lotus Professional Tork Kimberly Clark (Kleenex, Wypall, Airflex), Topsol, Cleaner, Vaitol, Stradol), Phagogène, St Marc, Solitaire professionnel (WC net), Johnson , Taski, Cleanfix, Ghibli, Duni (Dunicel, dunilin), Cgmp (Célisoft, Céliouate), 3M France, Spontex Mutex, (Purmouss, Hygipack,Colgate Palmolive Ajax vitre, Pousse mousse, etc.

2. La mise à disposition d'un catalogue en couleur reprenant l'ensemble des produits avec leurs coûts

Afin de permettre de choisir en toute quiétude les produits, un catalogue complet est remis à l'adhérent lui permettant de comparer entre les différentes références.

3. Des prix préférentiels pour les adhérents de l'ARC

La coopérative de l'ARC a négocié pour ses adhérents un avantage exclusif leur permettant de bénéficier sur l'ensemble des produits indiqués sur le catalogue d'une remise de 12 %. Ainsi sur chaque produit sélectionné l'adhérent peut déduire 12 %.

4. Une commande prise en charge de A à Z par Copropriété-Services

Afin de simplifier les démarches, Copropriété-Services a mis en place un système de gestion fort simple. Pour cela est remis aux adhérents de l'ARC intéressés par ce service un bon de commande sur lequel il suffit d'indiquer les références des produits choisis et de nous retourner par courrier ou fax.

Copropriété-Services se charge alors de passer commande, de faire la facture et de l'envoyer directement à votre syndic.

5. Une livraison faite directement dans la copropriété

L'intérêt final de ce service réside dans le fait que la livraison est assurée par la centrale d'achat dans un délai de 48 à 72 heures. Plus la peine de se déplacer dans les grandes surfaces et de faire la queue pour quelques produits d'entretien.

Ces services sont garantis quelle que soit la taille de la copropriété ou des quantités commandées.



Le + Copropriété-Services

1. Des prix négociés.
2. Un choix important de références et de produits.
3. Un catalogue en couleur présentant l'ensemble des produits et références.
4. Des commandes faciles à passer.
5. Un service de livraison dès le premier produit acheté.
6. Un gain de temps et de fatigue grâce aux services de livraison.

COMMENT CHOISIR VOS LAMPES

Il existe différents types de lampes commercialisé, pour vous aider dans votre choix une description des différentes lampes vous est donné.

Lampes à Halogène à Tension de Secteur

Lampes à halogène à incandescence à culot simple ou double, fonctionnant directement sur une tension de secteur, sans convertisseur de tension.

Performance : Ces lampes étant à incandescence, leur efficacité est bien inférieure à celle de n'importe quel autre type de lampes (comme par exemple les lampes fluorescentes, les lampes à décharge à haute intensité). Cependant, grâce aux halogènes, leur efficacité peut être 20% supérieure à celle des lampes standard à incandescence, et leurs propriétés lumineuses restent plus constantes au fil du temps. En outre, les toutes dernières lampes à halogène existent également avec un revêtement infrarouge, qui a comme particularité d'augmenter leur efficacité lumineuse de 25 à 30% par rapport aux lampes à halogène classiques.

Par rapport aux lampes fluorescentes compactes, leur efficacité est bien inférieure, mais en revanche leurs performances ne varient pas en fonction de la température et de l'orientation. Elles diffusent en outre la lumière sur une distance assez longue, et ne présentent aucun problème de qualité de puissance ou de compatibilité. En outre, elles offrent un rendu de couleurs optimal.

Applications : Des spots à incandescence sont généralement utilisés pour le décrochage et l'éclairage d'étalages. Il existe une grande variété de lampes à halogène, et ces lampes peuvent s'avérer efficaces pour ce genre d'utilisation, plus particulièrement lorsqu'un contrôle précis de l'étendue du faisceau est nécessaire. Ces lampes peuvent également être utilisées pour les plafonniers intensifs (plafonds hauts) et pour les éclairages diffusants à alimentation "instantanée".

Certaines de ces lampes sont conçues spécifiquement pour la mise à niveau des lampes à incandescence standard.

Cependant, avant d'utiliser des lampes à halogène standard, l'utilisation de lampes fluorescentes compactes (dont l'efficacité est meilleure) doit être étudiée.

Puissance : 25-250 Watts (culot simple)
60-2000 Watts (culot double)

Durée de vie : 2000 hours (culot simple)
3000 hours (culot double)

Lampes Fluorescentes Compactes Intégrées

Les lampes intégrées (ou à lumière mixte) sont des lampes fluorescentes compactes à ballast intégré et à culot à vis ou à baïonnette, afin de s'adapter sur une douille standard de lampe à incandescence.



Performance : En règle générale, un flux lumineux total comparable peut être obtenu avec une lampe fluorescente compacte pour environ 20 à 30% de la puissance nécessitée par des lampes à incandescence standard. La durée nominale des lampes fluorescentes compactes est 8 fois supérieure à celle des lampes à incandescence. Les frais d'entretien sont par conséquent réduits, bien que le coût initial des lampes soit plus élevé.

Les caractéristiques chromatiques des lampes fluorescentes compactes se sont beaucoup améliorées, et ces lampes ne sont maintenant plus considérées comme une source lumineuse "crue". Leur température de couleur nominale s'étend de 2700 K (blanc chaud similaire à un éclairage par incandescence) à 4000 K (blanc froid).

Applications : Les lampes à mécanisme de commande intégrée sont conçues comme un moyen de remplacement direct de nombreuses lampes à incandescence d'usage général. Leur prix a considérablement diminué au cours de ces dernières années, ce qui rend la substitution encore plus rentable.

L'utilisation de lampes fluorescentes compactes à culot à broches est recommandée pour les installations neuves.

Puissance : 9 - 23 Watts

Durée de vie : 8000 à 15000 heures

OSRAM DULUX EL FACILITY la lampes conçue pour les entrées et cages d'escaliers d'immeubles.

Il existe maintenant une lampe économique qui, avec le maintien d'une longue durée de vie, peut être allumée et éteinte à l'infini.
Un microprocesseur spécial dans l'auxiliaire électronique intégré fait que la nouvelle DULUX EL FACILITY peut être régler à l'infini.
A côté de cette haute application à grande fréquence d'allumage et une économie d'énergie de 80% par rapport à une lampe à incandescence comparable, cette lampe atteint son flux lumineux nominal très vite.
Grâce au circuit intégré Powerboost, le temps d'allumage est inférieur à une demi-seconde et l'on obtient 90% du flux lumineux endéans les 100 secondes manifestement plus rapide que pour les lampes économiques traditionnelles. Elle s'allume en un temps record moins qu'une demi seconde. La lampe fonctionne aussi sur du courant continu et sur du courant de secours.

Cette nouvelle lampe économique est disponible en deux versions : 10 W et 14 W.
La lampe économique 14W avec culot E27 atteint un flux lumineux de 800 lumens (une lampe à incandescence de 75 watts). Pour l'exécution 10W, qui existe avec culot E27 et E14, c'est 500 lumens (une lampe à incandescence de 40 watts).
Bien entendu, ces lampes répondent aux exigences d'une DULUX EL LONGLIFE, avec une durée de vie de 15.000 heures (12 ans en usage domestique normal) et permettent une économie considérable autant sur la facture d'électricité que sur le changement et la maintenance de lampes à incandescence.

La OSRAM DULUX EL FACILITY ouvre de nouvelles possibilités d'application des lampes économiques, tant dans les installations domestiques que professionnelles, et est parfaitement adaptée aux installations avec déclenchement automatique. Par exemple pour la cage d'escalier et l'entrée et aussi en combinaison des détecteurs de mouvement.

Tubes fluorescent

Les lampes intégrées (ou à lumière mixte) sont des lampes fluorescentes compactes à ballast intégré et à culot à vis ou à baïonnette, afin de s'adapter sur une douille standard de lampe à incandescence.

Performance : En règle générale, un flux lumineux total comparable peut être obtenu avec une lampe fluorescente compacte pour environ 20 à 30% de la puissance nécessitée par des lampes à incandescence standard. La durée nominale des lampes fluorescentes compactes est 8 fois supérieure à celle des lampes à incandescence. Les frais d'entretien sont par conséquent réduits, bien que le coût initial des lampes soit plus élevé.

Les caractéristiques chromatiques des lampes fluorescentes compactes se sont beaucoup améliorées, et ces lampes ne sont maintenant plus considérées comme une source lumineuse "crue". Leur température de couleur nominale s'étend de 2700 K (827blanc chaud similaire à un éclairage par incandescence) à 6000 K (860blanc froid, lumière du jour) et 3000K blanc industrie (intermediaire).

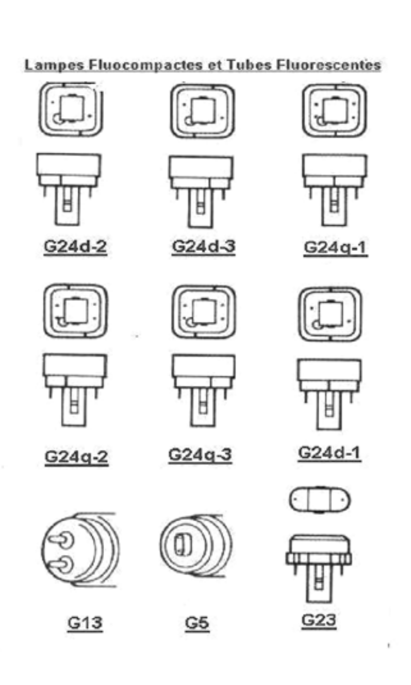
Applications : Les lampes à mécanisme de commande intégré sont conçues comme un moyen de remplacement direct de nombreuses lampes à incandescence d'usage général. Leur prix a considérablement diminué au cours de ces dernières années, ce qui rend la substitution encore plus rentable.

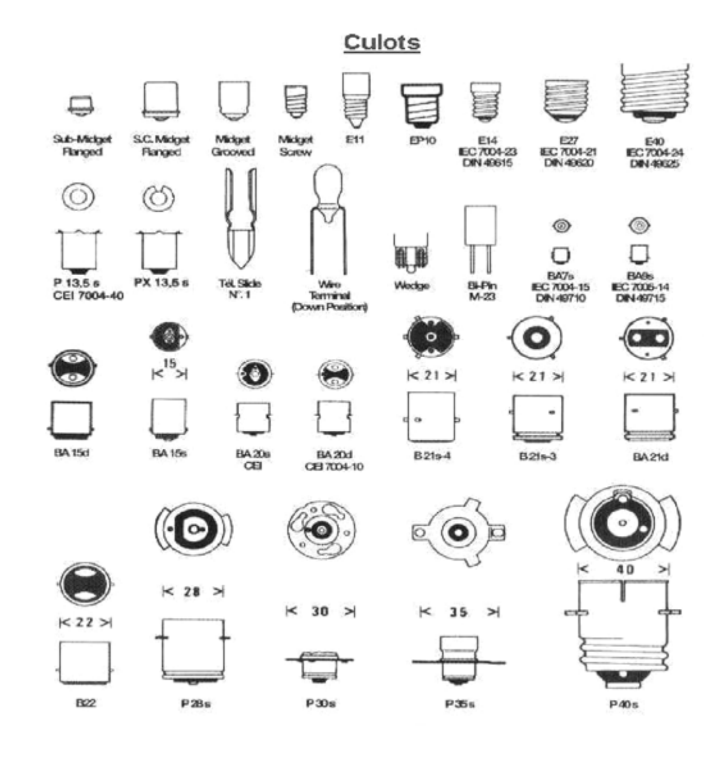
L'utilisation de lampes fluorescentes compactes à culot à broches est recommandée pour les installations neuves.

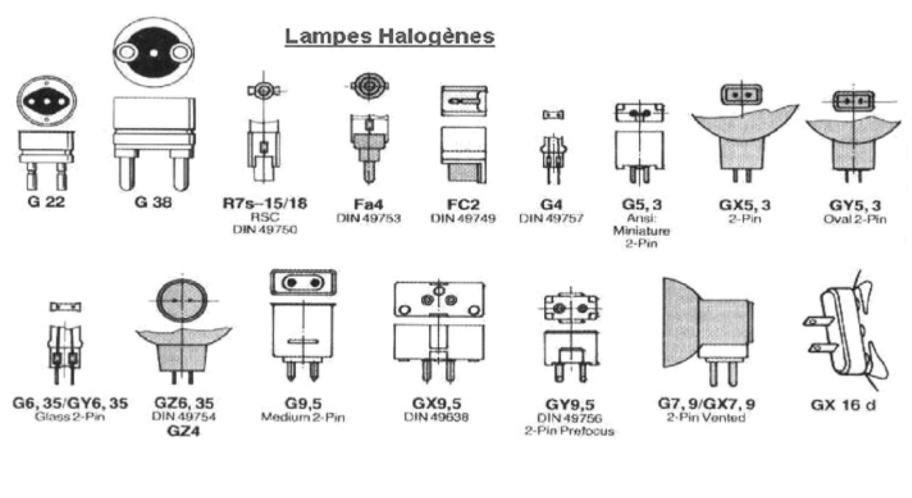
Puissance : 9 - 23 Watts

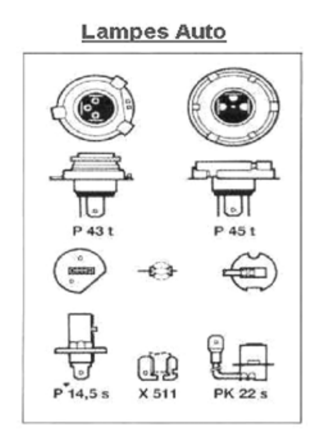
Durée de vie : 8000 à 15000 heures

Les culots des lampes









TYPE DE BASE	G4	G5.3	GU5.3	GX5.3	G6.35	GZA	G7.9	G9.5	GX9.5	GY9.5	GY16	G22	G38
DIA. (Ø) DES PINS	0.7	1.6	1.5	1.5	1	1	2.3 3	3.2	2.3 3.2	2.3 3	2.3 4.7	6.35	11,1
ENTRAXE (en mm)	4	5.3	5.3	5.3	6.35	4	7.9	9.5	9.5	9.5	16	22	38



Les + Copropriété-Services

➲ **un choix important d'ampoules et lampes standards ou halogènes**

➲ **remise négociée sur le prix de marché sur l'ensemble des ampoules et lampes standards et halogènes par Copropriété-services pour les adhérents de l'ARC**

➲ **Une commande prise en charge de A à Z par Copropriété-services**
Afin de simplifier les démarches, Copropriété-services a mis en place un système de gestion fort simple. Pour cela sera remis aux adhérents de l'ARC intéressés par ce service un bon de commande dans lequel il faudra tout simplement indiquer les références des produits choisis puis nous faire parvenir par courrier ou fax le bon de commande. Copropriété – services se chargera alors de passer commande, de faire la facture et de l'envoyer directement auprès de votre syndic

➲ **Une livraison directement auprès de la copropriété**
L'intérêt primordial de ce service est le service de livraison assuré par la centrale d'achat dans un delai de 48 à 72 heures. Plus la peine de se déplacer dans la grande surface pour faire la queue pour quelques ampoules ou lampes.

LES CONTAINERS

Aujourd'hui de très nombreuses copropriétés utilisent des containers pour le stockage et l'évacuation des ordures. Dans la plupart des localités ces containers sont mis à la disposition des usagers par les syndicats de communes gérant le ramassage des ordures ménagères. Mais ce n'est pas toujours le cas.

I. Evaluer les besoins

Pour connaître le nombre de containers nécessaire, il faut tenir compte du ratio suivant : comptez 7 à 8 litres de déchets, par jour et par personne. Ainsi, un petit immeuble de 15 à 20 logements, soit une quarantaine de personnes, nécessite une capacité journalière de stockage des déchets de 300/350 litres. Si le service d'enlèvement est irrégulier, calculez en conséquence le nombre de containers (pensez à l'incidence du week-end, par exemple).

II. Différentes tailles

Tailles	Poids en Kg	Observations
80/90 litres	8/9	Taille très faible, diamètre étroit
110/120 litres 240 litres 330/360 litres	10/11 15/16 21/23	Tailles utilisées en copropriété
500 litres 660 litres	36/38 40/41	Les containers possèdent un système de blocage des roues
750/770 litres	43/50	Prévoir des systèmes de transport de containers

III. Différents types

Il existe sur le marché des containers à prise frontale ou latérale. Pourquoi des systèmes différents ? Tout simplement parce que les services de nettoyage possèdent des camions qui permettent de soulever le container dans la benne, selon des procédés de levages différents. Dans la pratique, la différence entre prise « frontale » et « latérale », tient à l'absence ou non de la barre en fer qui permet au camion de mieux basculer le container plein.
Les procédés se normalisent avec une préférence pour des containers de type frontal (option de la Ville de Paris).

IV. Matériaux utilisés et fabricants

« Le polyéthylène expansé » sert à fabriquer tous ces containers. Les fabricants étant peu nombreux, assez peu de concurrence s'établit dans ce domaine. A noter également que les sociétés qui proposent ce type de matériel ont des dimensions européennes ou internationales.

V. Achat ou location ?

Certains fournisseurs proposent des formules de location. Le matériel est loué entre le 1/4 et le 1/5ème de sa valeur par année de location. Pour une durée de vie de 7 ans, la location présente peu d'intérêt.

Le rapport entre prix d'achat et location se réduit grâce aux négociations menées par **Copropriété Services** qui ont permis une baisse sensible des prix. Pour une véritable « économie », l'achat du matériel est recommandé.

Autre point auquel prêter attention : le prix des pièces détachées reste, en général, très élevé ; il faut donc être vigilant. Si les roues et le couvercle peuvent être changés, en revanche, dans le cas de la cuve, privilégiez le changement du container plutôt que le remplacement de la cuve.

LA NEGOCIATION DU PRIX DU FIOUL

En tant que groupement d'achat, Copropriété-services propose à ses adhérents la possibilité de bénéficier de prix de fioul négocié quotidiennement auprès de différents fournisseurs.

Pour assurer ce service une procédure bien précise est mise en place :

1. Une mise en concurrence quotidienne

Afin de proposer le prix le plus intéressant, Copropriété-services met en concurrence tous les jours deux à quatre sociétés de fourniture de fioul.
Le prix retenu est ensuite renégocié auprès des autres fournisseurs afin de s'assurer que la meilleure offre a été obtenue. Ce procédé permet de faire réaliser pour les copropriétés adhérentes des économies pouvant aller jusqu'à 10% par rapport au tarif proposé soit par le syndic soit même parfois par de grands hypermarchés proposant la fourniture de fioul.
Ce prix est valable indépendamment de la quantité de fioul commandée. Ainsi, même les petites copropriétés peuvent bénéficier de ce service sans avoir de majoration sur le prix de vente.

2. Services destinés aux copropriétés adhérentes de l'ARC

Le conseil syndical ou le gestionnaire d'une copropriété adhérente de l'ARC souhaitant connaître le prix négocié pourra contacter soit par téléphone soit par mail la coopérative technique afin que lui soit communiqué le meilleur prix négocié. Encore plus simple est mis à la disposition des membres du conseil syndical un site internet : www.copro-devis.fr leur permettant de connaître le prix négocié du jour. Il appartiendra alors au gestionnaire de renvoyer le bon de commande avec la quantité souhaitée afin que la livraison devienne effective.

3. Un service de suivi des demandes destinées au conseil syndical

Afin d'éviter de passer par la coopérative technique certains syndics prétendent à tort qu'ils ont consulté Copropriété - services mais que le prix proposé était moins intéressant qui celui ils ont obtenu. Copropriété-services a donc développé sur le site « www.copro-devis.fr» une fonction s'intitulant « suivi des commandes » qui permet au conseil syndical dans le cadre de sa mission de contrôle de vérifier si le syndic a bien pris la peine de consulter la coopérative technique afin de comparer les prix.

4. La mise en ligne du prix du fioul

Chaque membre du conseil syndical pourra vérifier les prix du fioul négociés par la coopérative technique de l'ARC depuis l'année 2008 et ce pour chaque jour de l'année. Cela permettra de faire un comparatif entre les prix proposés par la coopérative et ceux du syndic afin d'évaluer les économies qui auraient pu être réalisées.

5. La rémunération de la coopérative technique

Copropriété – services qui est la coopérative technique de l'ARC n'a pas pour vocation première de dégager des profits. Elle a pour objectif d'atteindre en fin d'exercice un équilibre financier. A ce titre, Copropriété-services prélève une faible commission par commande qui est incluse dans le prix négocié au profit des copropriétés.

Les outils informatiques

LE PORTAIL DES OUTILS INFORMATIQUES DE L'UNARC

Vous connaissez tous le guide sur la Boite à Outils pour la Maîtrise des Charges qui présente les différents outils développés par l'UNARC pour ses adhérents.



On retrouve dans cette boite à outils :

- ➲ OSCAR+ : le comparateur de charges de copropriété ;
- ➲ OSCARVILLE : une déclinaison d'OSCAR+ au niveau des copropriétés implantées dans la même ville ;
- ➲ COPRO-AUDIT : l'évaluateur de la performance financière des copropriétés ;
- ➲ COPRO-DEVIS : la plateforme de consultation des entreprises référencées par l'UNARC ;
- ➲ UNARCOM : le forum d'échanges entre conseils syndicaux et syndics bénévoles ;
- ➲ COPRO-NET : l'espace web mis à la disposition de tous les acteurs d'une copropriété pour fonctionner en réseau.

Afin de faciliter la connexion à ces différents sites ainsi qu'au site internet de l'UNARC, mais aussi d'harmoniser les procédures d'accès, l'UNARC a décidé de créer un site portail qui va offrir aux adhérents la possibilité de se connecter une seule fois avec un seul identifiant et un seul mot de passe. Ils pourront ainsi accéder à tous les outils présentés ci-dessus, naviguer d'un outil à un autre sans avoir à refournir son identifiant et son mot de passe**.**

- ➲ L'adresse du portail est www.leportailunarc.fr**.**

Le portail de l'adhérent



> Accéder à votre compte

Numéro d'adhérent

Mot de passe

VALIDER

Identifiants oubliés ?
Merci de contacter l'ARC de votre région.

> Première visite ?

Vous êtes adhérent à l'ARC ?
Ouvrez dès maintenant et gratuitement le compte de votre copropriété pour accéder à l'ensemble des outils numériques mis à votre disposition.

Ouvrir un compte

Vous n'êtes pas adhérent ?
Vous êtes membre d'un conseil syndical, d'une ASL, AFUL (...), découvrez les services de l'ARC et/ou démarrer votre adhésion en ligne.

en savoir plus

Suivez l'UNARC sur Twitter

Association des Responsables de Copropriété
association de copropriétaires au service des copropriétaires

COPRO-NET

Suite à l'analyse d'un grand nombre de contrats de syndic par l'ARC, de nombreux abus tarifaires ont pu être relevés, notamment en matière de frais de mutation (entre 300 et 500 €), ou de délivrance de documents nécessaires en cas de vente ou de location (plomb, amiante, carnet d'entretien, consommations énergétiques pour Diagnostic de Performance Energétique - D.P.E. - procès-verbal d'assemblée générale, etc.) facturés entre 30 et 50 € (en moyenne) par document.

Prenons un exemple. Un copropriétaire qui veut consulter le carnet d'entretien, connaître les consommations de chauffage des trois dernières années pour établir un DPE, avoir accès au « *document technique amiante* » et au CREP, doit s'acquitter en moyenne d'une somme de 160 € pour disposer d'une simple photocopie de ces documents (quatre documents moyennant 40 € le document soit 160 €.

La délivrance de ces documents reste donc très lucrative pour le syndic et pénalisante pour les copropriétaires. Pourquoi payer aussi cher des duplicatas de document qui ont déjà été facturés au syndicat des copropriétaires ?

L'ARC, conscient de ces abus, a donc mis au point avec la coopération de certains conseillers syndicaux un nouvel outil informatique ayant une double vocation :

- ➲ d'une part mettre en ligne (avec accès gratuit, comme on le verra) aussi bien les documents obligatoires en cas de vente ou de location que les documents purement informatifs concernant les copropriétés ;
- ➲ et d'autre part, donner la possibilité au conseil syndical de pouvoir informer l'ensemble des copropriétaires des actions menées ainsi que des événements internes à la copropriété.

L'outil informatique en question, qui est très simple d'utilisation, est à la disposition de l'ensemble des copropriétaires grâce à une mise en ligne sur Internet. Chaque copropriétaire peut donc rentrer dans un espace réservé à sa copropriété, alimenté au préalable par l'équipe du conseil syndical.

I. MISE EN LIGNE DES DOCUMENTS nécessaires aux copropriétaires

Le premier volet est donc composé de deux parties :

- ➲ une partie « *documents nécessaires en cas de mutation ou de location* » ;
- ➲ et une deuxième partie : « *documents à consulter* » dans laquelle sont mis en ligne (à la convenance du conseil syndical) divers documents informatifs (procès-verbal d'assemblée générale, procès-verbal de réunions du conseil syndical, etc.)

Le premier intérêt de cet outil est donc financier et individuel. Pourquoi payer quand on peut accéder gratuitement aux documents nécessaires ? Le second est d'intérêt collectif puisque l'ensemble des copropriétaires pourra accéder aux informations internes à la copropriété.

II. ÉCHANGE D'INFORMATIONS

Un autre problème que connaissent les copropriétés (et surtout les grandes) est le manque d'informations aussi bien en matière d'actions menées par le conseil syndical que d'événements concernant la vie de la copropriété

L'ARC a donc profité de la mise en place de cet outil informatique pour donner la possibilité aux conseils syndicaux d'informer les copropriétaires sur les actions menées dans le cadre de leur mission, mais aussi donner des informations qui peuvent être nécessaires à l'ensemble des copropriétaires.

Ce deuxième volet sera donc composé aussi de deux parties :

➲ Une partie dite « *mot du conseil* » dans lequel le conseil syndical informera les copropriétaires des actions menées et communiquera les informations internes à la copropriété (**exemple** : résultat d'élection du président du conseil syndical, compte rendu de la réunion auprès du syndic concernant les impayés ……).

➲ Une deuxième partie dite « *calendrier* » où le conseil syndical indiquera les dates importantes pour la copropriété (**exemple** : assemblée générale ordinaire, assemblée générale extraordinaire), mais aussi les dates des événements à venir (**exemple** : coupure d'eau, audit ascenseur …...).

➲ Une option supplémentaire (à la demande du conseil syndical) permet aux copropriétaires de poser des questions au conseil syndical.

Pour rendre accessible cet outil à une très grande partie des copropriétés, l'ARC propose gratuitement le service à l'ensemble des adhérents de l'ARC.

Une présentation de l'outil est organisée dans les locaux de l'ARC.

➲ les liens pour avoir accès au site sont les suivants :

- accès au site : http://www.copro-net.fr/index.php
- accès à l'inscription de sa copropriété sur le site : http://www.copro-net.fr/inscription.php

COPRO-DEVIS ET LA GESTION

COPROPRIÉTÉ-SERVICES a mis en place en 2008 un site Internet réservé exclusivement aux adhérents collectifs de l'ARC permettant de les assister dans la réalisation d'économies au profit de leur copropriété :
Ce site propose différentes fonctionnalités :

A/ Entreprises référencées :

- le site propose plus de 100 sociétés répertoriées dans 25 domaines d'activités distincts. Le Conseil Syndical pourra ainsi avoir différentes coordonnées d'entreprises pour éventuellement proposer des devis concurrents à ceux présentés par le syndic.
- les principaux critères de référencement sont la compétence professionnelle, le savoir-faire au niveau des copropriétés et une ancienneté de 5 ans dans le domaine d'activités.

B/ Appels d'offres :

Le Conseil Syndical pourra procéder à des appels d'offres en interrogeant plusieurs sociétés sur la réalisation de travaux que la copropriété projette de réaliser. Pour cela, il devra compléter un questionnaire concernant les travaux à réaliser, qui sera ensuite envoyé automatiquement à l'ensemble des sociétés référencées qui seront alors susceptibles de proposer un devis.

A ce jour, plus de 1.500 appels d'offres ont été publiés sur la plateforme COPRO-DEVIS.

C/ Groupement d'achats :

Le Conseil Syndical pourra directement sur ce site passer commande de produits d'entretien et ménagers. La commande sera immédiatement prise en compte pour une livraison dans les 48 heures.

Ces produits ont fait l'objet d'une négociation qui a abouti à une réduction de 12% par rapport au prix du catalogue.

D/ Le prix du fioul :

Le site présente quotidiennement le prix du fioul qui a été négocié la veille par la coopérative technique pour les adhérents de l'ARC. Cela permettra aux conseillers syndicaux d'exiger de leur syndic qu'il passe par la coopérative technique si le prix proposé est moins coûteux que celui présenté par le syndic. Par ailleurs, le site offre la possibilité de connaître les prix depuis le 1er janvier 2008 afin de procéder à des études comparatives sur les tarifs proposés par le syndic.

➲ les liens pour avoir accès au site sont les suivants :

- accès au site : http://www.copro-devis.fr/index.php
- accès à la présentation complète du site : http://www.copro-devis.fr/presentation.php

UNARCOM ET LA GESTION

Bien souvent, les conseillers syndicaux ignorent si les problèmes éventuels rencontrés avec leur syndic sont des actes isolés ou si d'autres copropriétés ont subi ou subissent encore les mêmes désagréments qu'eux. Par ailleurs, ils peuvent être confrontés à certaines difficultés que d'autres copropriétés ont peut-être déjà rencontrées.

C'est face à ce constat que les conseillers syndicaux nous ont fait part de leur souhait de pouvoir échanger avec d'autres conseillers syndicaux gérés par le même cabinet ou groupe de syndic.

L'UNARC a donc développé un nouvel outil gratuit sur Internet : « ***UNARCOM*** », réservé aux adhérents de l'UNARC et permettant de mettre en ligne l'ensemble des copropriétés adhérentes triées en fonction du cabinet de syndic qui gère la copropriété.

De ce fait, chaque conseil syndical pourra :

- ➲ signaler aux autres copropriétés les problèmes ou les dysfonctionnements subis sur sa résidence ;
- ➲ être alerté sur des problèmes que certaines copropriétés ont déjà vécus.

Pour cela, l'outil sera décomposé en deux applications :

La première application consistera à mettre en relation l'ensemble des copropriétés gérées par un même groupe de syndic sur toute la France (**exemples** : FONCIA, NEXITY, LOISELET, URBANIA…). Ce module permettra de vérifier si l'abus provient d'une consigne émanant du siège social du cabinet de syndic ou bien d'un acte isolé d'une agence locale. Cela afin de vérifier si des démarches ont été engagées pour éradiquer ce type de problème ou éventuellement regrouper plusieurs copropriétés pour envisager une action commune.

La deuxième application permettra de mettre en contact des copropriétés gérées par une même agence de syndic (**exemple** : FONCIA Paris 11e). Cela permettra de procéder à plusieurs comparaisons : similarité des clauses et tarifs proposés dans les différents contrats du syndic, gestion des impayés, gestion des travaux, types d'entreprises, de contrats, etc. Ainsi, les copropriétés pourront s'allier pour imposer l'arrêt de certains abus ou bien pour négocier des tarifs ou protocoles (recouvrement, gestion des appels, etc.) pour un groupement de copropriétés. Par ce biais, les petites copropriétés pourront bénéficier « ***du poids*** » des grandes copropriétés qui, par ailleurs, auront une influence plus importante pour se faire entendre.

Bien entendu, pour assurer une confidentialité dans les échanges, aucune coordonnée ne sera communiquée en ligne.

Il reviendra aux conseillers syndicaux désireux d'aller plus loin dans leur investigation, de dévoiler leur mail personnel dans un espace privé du site pour éventuellement organiser une réunion ou des actions communes.

➲ les liens pour avoir accès au site sont les suivants :

- accès au site : http://www.unarcom.fr/
- accès à la présentation complète du site : http://www.unarcom.fr/presentation.php
- accès à l'inscription de sa copropriété sur le site : http://www.unarcom.fr/presentation.php

OSCAR : LE COMPARATEUR DE CHARGES DE LA COPROPRIÉTÉ

L'ARC (Association des Responsables de Copropriété) a mis en place depuis 2009 un Observatoire des Charges de Copropriété dénommé OSCAR ne prenant en compte, au départ, que les copropriétés parisiennes. Il a été étendu en 2010 aux copropriétés de toute la Région Parisienne et en 2011 à toute la France devenant ainsi l'Observatoire de l'UNARC (Union Nationale des ARC).

Et la saga OSCAR continue! Sa dernière version dénommée OSCAR+, accessible directement via la zone Adhérents de la page d'accueil du site internet de l'ARC http://unarc.asso.fr, permet à tous les responsables de copropriété de comparer directement les résultats de leur copropriété aux ratios moyens fournis par OSCAR à partir d'un panel de copropriétés ayant la même configuration en services collectifs. Et cerise sur le gâteau, OSCAR+ présente un tableau décrivant les amplitudes de variation des contrats récurrents comme le contrat de syndic, les contrats de maintenance des équipements collectifs (ascenseur, chauffage...) et les contrats de services (assurance, nettoyage…). Ce qui permet à nos adhérents de faire de substantielles économies en exploitant de façon approfondie les services proposés par OSCAR+.

I Les objectifs d'OSCAR+ :

- ➲ faciliter le contrôle de gestion des copropriétés ;
- ➲ permettre aux responsables de copropriété, et aux copropriétaires de comparer leurs charges à celles d'un panel de copropriétés comparables au niveau des services collectifs ;
- ➲ contrebalancer les observatoires des fédérations de syndics UNIS et FNAIM qui présentent des chiffres très contestables et contestés (par l'UNARC mais aussi le Particulier, entre autres…).
- ➲ fournir des informations aux médias lors de la publication d'analyses sur les charges de copropriété.

La méthode de travail repose sur l'exploitation des résultats fournis par les annexes comptables 2 et 3 transmises par des responsables de copropriété adhérents ou non à l'ARC ou à l'UNARC. Elle permet de calculer des ratios de charges en euro/m^2 de surface habitable, cette dernière étant déterminée en divisant la surface habitable de plusieurs appartements par le nombre de tantième correspondant. Les dépenses prises en compte relèvent uniquement des charges courantes. Sont donc exclus tous les travaux hors budget votés en AG.

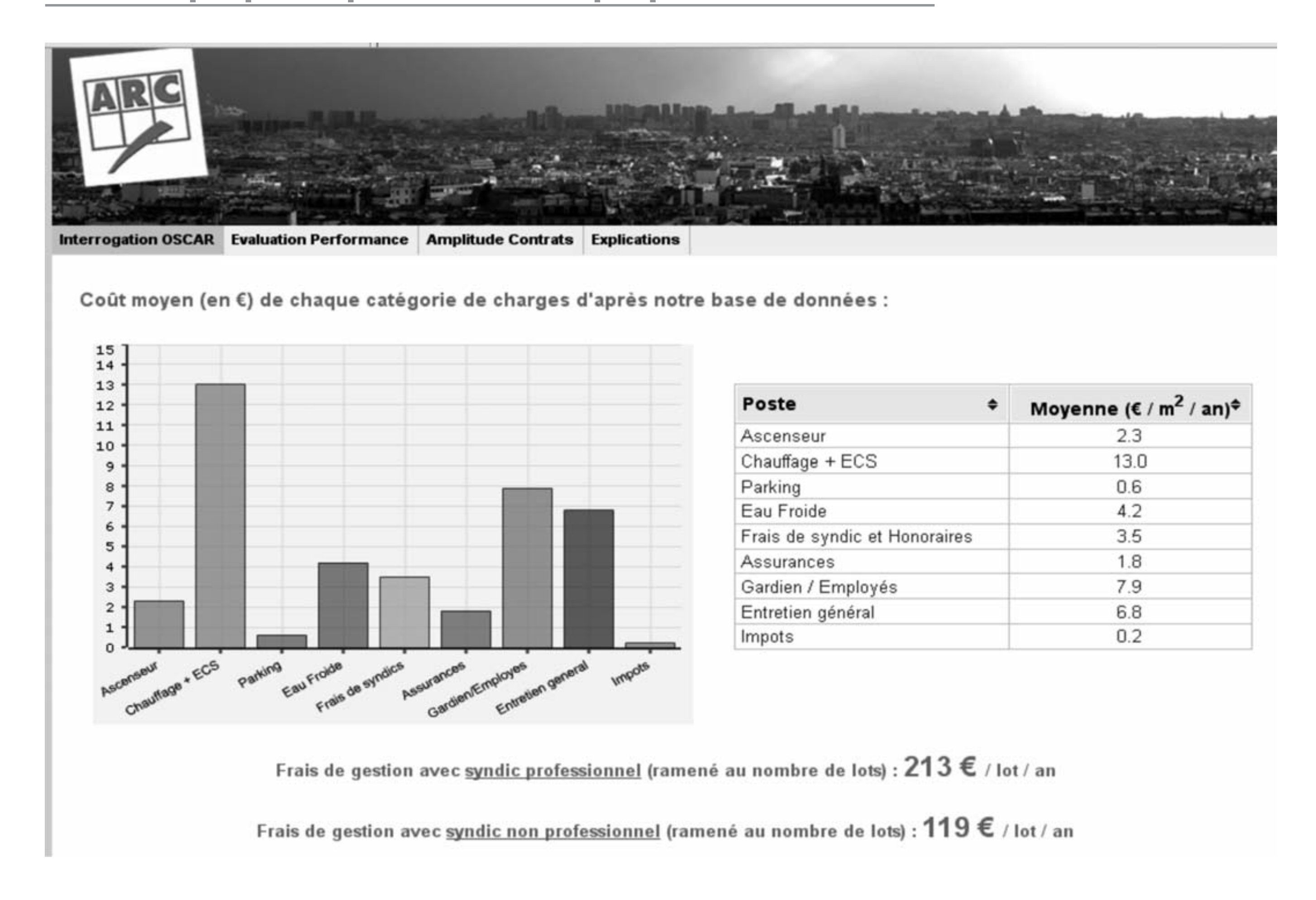
II. La consultation d'OSCAR

La page d'accueil comporte 4 onglets : Interrogation OSCAR, Evaluation de la Performance, Amplitude des Contrats et Explications.

- ➲ **Le premier onglet** permet l'interrogation d'OSCAR dans le but de connaître les ratios moyens de charge pour un panel de copropriétés déterminé.
- ➲ **Le second onglet** permet de comparer les ratios de charge de sa copropriété avec ceux du panel de copropriétés dotées des mêmes services collectifs**.**
- ➲ **Le troisième onglet** présente des tableaux décrivant les amplitudes constatées pour les contrats récurrents supportés par les copropriétés ainsi que les taux modélisés d'évolution annuelle depuis 2007.
- ➲ **Le quatrième onglet** présente le fonctionnement d'OSCAR. Il décrit également la correspondance entre les différentes catégories sélectionnées et les codes comptables

II.1 La page d'accueil

Les données affichées sur la page d'accueil correspondent à la moyenne générale des charges par catégorie supportées effectivement par les copropriétés présentes dans la base de données.



Poste	Moyenne (€ / m² / an)
Ascenseur	2.3
Chauffage + ECS	13.0
Parking	0.6
Eau Froide	4.2
Frais de syndic et Honoraires	3.5
Assurances	1.8
Gardien / Employés	7.9
Entretien général	6.8
Impots	0.2

II.2 L'interrogation d'OSCAR

En bas de page, il est proposé aux responsables de copropriété une grille de saisie des principales caractéristiques de leur copropriété.

Sélectionnez les caractéristiques de votre immeuble ci-dessous :

Syndic professionnel : OUI / NON

Nombre de lots: moins de 25, de 25 à 50, de 50 à 100, plus de 100

Région : France Entière, Paris, Ile de France (hors Paris), Province.

Ascenseur : OUI / NON

Gardien ou Employé d'Immeuble : OUI / NON

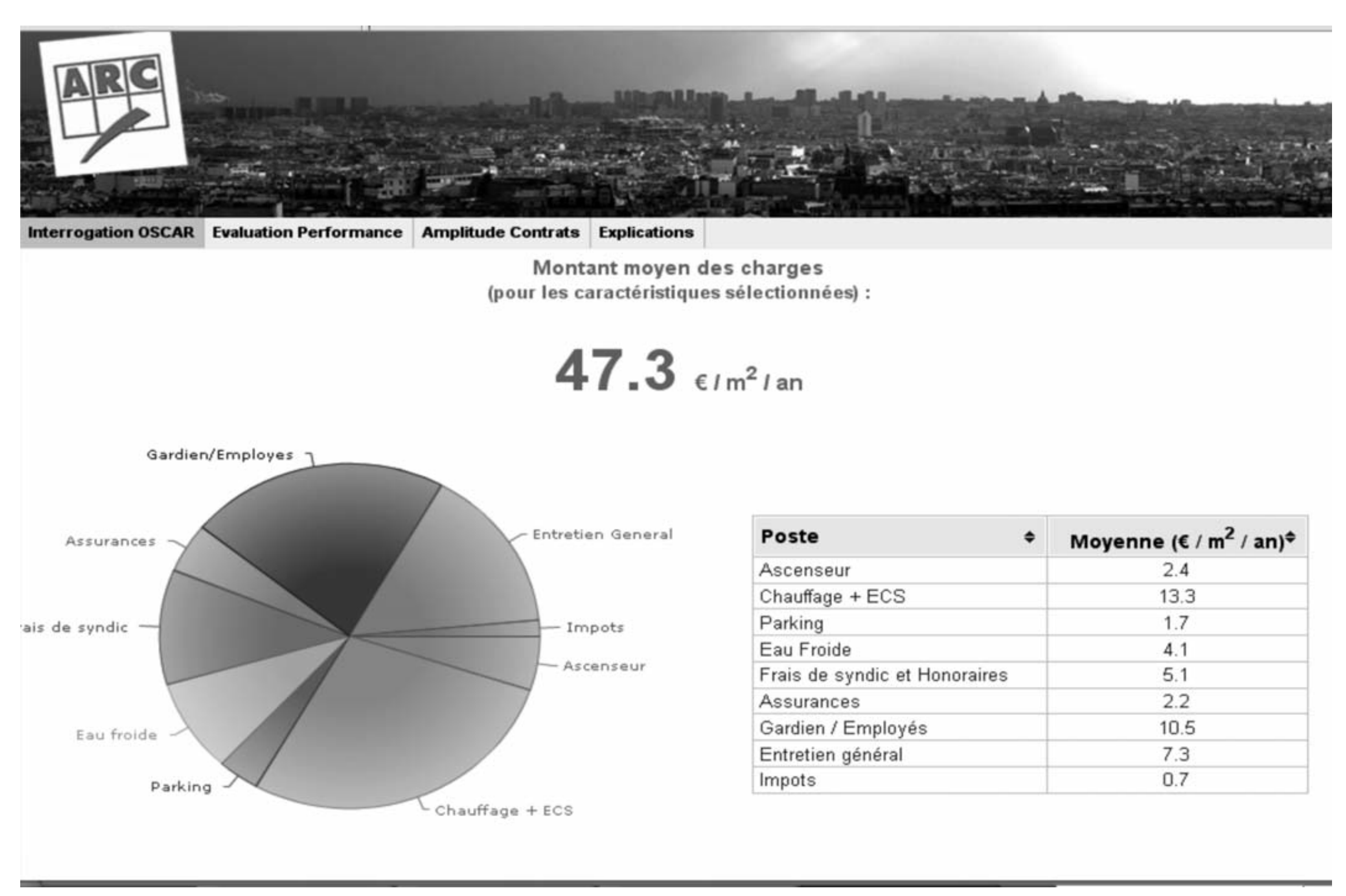
Chauffage collectif : OUI / NON

Parking : OUI / NON

Une fois ces caractéristiques renseignées, OSCAR affiche ensuite les ratios de charges correspondant au panel de copropriétés ayant la même configuration dans la base de données.

Deux exemples sont présentés ci-après.

Exemple : Résultats fournis par OSCAR pour une configuration de copropriétés parisiennes ayant entre 25 et 50 lots et bénéficiant des services d'ascenseur, de gardiennage, de chauffage collectif et d'eau (chaude et froide) collective



Poste	Moyenne (€ / m² / an)
Ascenseur	2.4
Chauffage + ECS	13.3
Parking	1.7
Eau Froide	4.1
Frais de syndic et Honoraires	5.1
Assurances	2.2
Gardien / Employés	10.5
Entretien général	7.3
Impots	0.7

III L'évaluation de la performance des copropriétés avec OSCAR+

OSCAR+ propose aux responsables de copropriété de saisir directement les principales données sur les charges de leur copropriété afin d'obtenir une comparaison avec les ratios correspondants fournis par OSCAR. Ils peuvent ainsi détecter les écarts les plus critiques nécessitant une analyse plus approfondie de leurs causes. Ce dispositif fonctionne comme le tableau de bord d'un véhicule doté de voyants qui s'allument lorsque le niveau des écarts est critique.

De plus et de manière tout à fait innovante, OSCAR+ propose un étalonnage du ratio des charges de copropriété par rapport à une étiquette qui va de A à G selon le ratio total des charges (A correspondant à une copropriété très économe et G à une copropriété qui a un ratio de charges très élevé) ce qui permet de visualiser instantanément le niveau de charges global d'un immeuble. Cet étalonnage est bien évidemment corrélé au panel des copropriétés ayant la même configuration sur le plan des équipements et services collectifs.

De plus, OSCAR+ affiche un étalonnage des charges de chauffage, selon le même principe que celui des charges générales. Cela permet en particulier de préfigurer l'étiquetage DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) d'un appartement de la copropriété lorsque ce dernier est mis en vente.

Exemple d'application d'OSCAR pour une copropriété de la région parisienne de 50 lots et dotée de tous les services collectifs



Interrogation OSCAR | Evaluation Performance | Amplitude Contrats | Explications

Comparaison de vos charges de copropriété avec la base OSCAR :

Poste	base OSCAR (€ / m^2 / an)	Vos données (€ / m^2 / an)	ecart (%)	
Ascenseur	2.6	3.1	19.2 %	⚠
Chauffage + ECS	14.1	14.3	1.4 %	?
Parking	0.8	3.8	375.0 %	⚠
Eau Froide	4.6	4.3	-6.5 %	✓
Frais de syndic et Honoraires	4.3	3.7	-14.0 %	✓
Assurances	1.9	2.1	10.5 %	⚠
Gardien / Employés	10.7	15.0	40.2 %	⚠
Entretien général	8.0	6.2	-22.5 %	✓
Impots	0.4	0.3	-25.0 %	✓
Total	**47.4**	**52.8**	**11.4 %**	⚠

ARC

Interrogation OSCAR | Evaluation Performance | Amplitude Contrats | Analyse Annexe 1 | Explications

Etiquetage de votre copropriété selon la base OSCAR :

Total Charges	Votre immeuble
< 40.9 A	
40.9 à 42.8 B	
42.8 à 45.6 C	
45.6 à 49.4 D — Moy. OSCAR = 47.5	
49.4 à 54.2 E	52.6 €/m²/an
54.2 à 59.9 F	
> 59.9 G	
€ / m² / an	

Chauffage / ECS	Votre immeuble
< 12.8 A	
12.8 à 13.4 B	
13.4 à 14.3 C	
14.3 à 15.5 D — Moy. OSCAR = 14.9	14.8 €/m²/an
15.5 à 17.0 E	
17.0 à 18.8 F	
> 18.8 G	
€ / m² / an	

Comparaison détaillée de vos charges de copropriété avec la base OSCAR :

IV. OSCAR+ : Comment évaluer la performance de vos contrats ANNUELS ?

IV.1 L'évaluation des contrats de syndic

OSCAR+ affiche les amplitudes des honoraires de base en fonction du nombre de lots et de la situation géographique de la copropriété ainsi que celles des tarifs des prestations dites particulières facturées par les syndics.

Les conseils syndicaux peuvent, grâce à ces tableaux, évaluer la performance de leur contrat de syndic et ainsi avoir des arguments pour les renégocier avant leur renouvellement.

IV.2 L'évaluation des contrats de maintenance et d'entretien.

Lorsque vous examinez le tableau d'évaluation de la performance de vos charges de copropriété, vous constatez qu'il n'y a 3 niveaux d'évaluation

- ➲ Evaluation « VERTE » : le résultat pour votre copropriété est inférieur ou égal à la valeur médiane constatée par OSCAR+ pour un panel de copropriétés ayant la même configuration ADN que la votre (en résumé les mêmes services collectifs et localisée dans la même région),
- ➲ Évaluation « ORANGE » : le résultat obtenu pour votre copropriété est supérieur de moins de 10% à la valeur médiane constatée par OSCAR+,
- ➲ Evaluation « ROUGE » : le résultat obtenu pour votre copropriété est supérieur de plus de 10% à la valeur médiane constatée par OSCAR+,

Lorsqu'un poste de dépenses obtient un « CARTON ROUGE », il faut dans un premier temps procéder à une analyse causale afin de détecter les évènements conjoncturels et/ou structurels qui sont à l'origine de cet écart.

Et pour ce faire, OSCAR+ vous propose une palette d'informations que vous pouvez croiser selon la méthode présentée ci-dessous. Après avoir bien évidemment isolé les dépenses occasionnées par des évènements conjoncturels qui ne sont pas prises en compte dans OSCAR+.

IV.3 La performance des consommations énergétiques et des fluides de la copropriété

OSCAR+ comprend depuis 2013 un onglet présentant des ratios moyens concernant le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'eau froide, l'électricité des parties communes et des équipements collectifs (chauffage, ascenseur, parking).

OSCAR+ fournit une méthode de répartition des consommations d'eau froide et d'eau servant à la production d'eau chaude lorsque la copropriété ne dispose pas d'un dispositif fournissant ces résultats directement.

IV.4 La comparaison des augmentations annuelles

Les conseils syndicaux peuvent également comparer l'évolution des charges d'une année sur l'autre avec les résultats constatés par OSCAR sur l'ensemble des copropriétés.

IV.5 OSCARVILLE : une déclinaison d'OSCAR+ au niveau de la vIle

Dans le cadre d'un partenariat mis en place avec le magazine « De Particulier à Particulier », l'ARC a mis en place l'outil OSCARVILLE qui est expérimenté actuellement sur 3 villes : Paris, Nantes et Montpellier.

SUIVI DES COMPTES DE LA COPROPRIÉTÉ : COPRO-AUDIT.

Pour beaucoup de conseillers syndicaux, le contrôle des dépenses en cours et en fin d'exercice ainsi que l'analyse du bilan financier de la copropriété restent des tâches compliquées voire fastidieuses à assumer. Plusieurs raisons sont invoquées : notions comptables difficiles à assimiler, méconnaissance des difficultés « ***ratios*** », lecture et croisement des données mal maîtrisés ...L'ensemble de ces difficultés entraîne une mauvaise approche des enjeux « ***financiers et comptables***» de la copropriété qui se concrétise bien souvent par :

- ➲ une augmentation des dépenses et donc une réévaluation par les syndics (à tort) des budgets prévisionnels à venir ;
- ➲ une mauvaise gestion des impayés entraînant des retards de règlement des fournisseurs ;
- ➲ des comptes travaux et des plans de financement mal gérés ;
- ➲ une mauvaise gestion des épargnes de la copropriété et du compte bancaire…

L'ARC a donc mis au point le premier outil informatique - « Copro-audit » - permettant au conseil syndical d'aborder sa mission de contrôle des comptes de la copropriété en toute simplicité avec une meilleure aisance et sans complexe.
Pour cela l'outil propose trois types d'assistance :

1.Le suivi des dépenses en cours d'exercice

L'outil informatique permet de suivre les dépenses en cours d'exercice en les comparant au budget voté *proratisé* en fonction de la date du contrôle. Un état de la situation est établi permettant de mettre en évidence les postes mal gérés ou en dérive. Le conseil syndical pourra alors agir en essayant de trouver les causes permettant de redresser la situation.

2. Le comparatif des dépenses et des budgets prévisionnels d'un exercice à l'autre

Par facilité, beaucoup de syndics se contentent - pour élaborer le budget prévisionnel - d'appliquer un pourcentage fixe d'augmentation aux charges de denier exercice (de 3 à 5 % , bien souvent).

Cela a pour effet d'obtenir plus facilement lors de l'assemblée générale le vote par les copropriétaires des propositions des budgets soumis par le syndic (à rappeler que conformément à l'article 26 du décret du 17 mars 1967, le syndic est tenu d'élaborer le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical).

Sur une période de cinq ans, ces « ***petites*** » augmentations représentent un accroissement très sensibles**.**

Le logiciel propose de comparer plusieurs exercices en reprenant chaque type de charges. Une analyse sera établie en indiquant les postes qui ont subi les plus grandes hausses afin de déterminer si elles sont justifiées. À défaut, cela permettra de revoir à la baisse leur estimation ou de les maintenir en l'état. De ce fait, les budgets prévisionnels à venir seront mieux évalués évitant des augmentations de charges arbitraires dépourvues de toute logique comptable.

3. L'analyse du bilan financier de la copropriété (annexe 1)

La situation financière de la copropriété (annexe 1) reste l'une des pièces maîtresses à contrôler pour évaluer « ***la bonne santé*** » de la copropriété. En effet, l'une des raisons entraînant une copropriété dans un état de grande difficulté réside dans le manque de prévention et d'alerte en amont.

Le logiciel informatique permettra, après avoir reproduit l'annexe 1, d'établir un premier « ***état des lieux*** » de la situation de la copropriété en calculant automatiquement des données permettant de reprendre des éléments clefs tels que :

- ➲ La solvabilité de la copropriété après apurement des factures fournisseurs ;
- ➲ Le taux d'impayés fournisseurs ;
- ➲ Le taux de copropriétaires débiteurs ;
- ➲ Le niveau de l'avance de trésorerie ;
- ➲ L'état des comptes d'avances ;
- ➲ L'état des comptes et régularisations ;
- ➲ L'avancement et l'état des comptes travaux ;
- ➲ etc.

À la suite de ces données, une procédure est établie afin de traiter chaque élément considéré comme problématique.

Assistance comptable aux syndics « *bénévoles* »

I- Les dispositions comptable issues du décret comptable du 14 mars 2005

Depuis le 1er janvier 2007 l'ensemble des syndics (aussi bien professionnels que bénévoles) sont astreints à suivre les nouvelles dispositions comptables appliquées aux syndicats de copropriétaires. L'innovation majeure réside en deux points essentiels :

A. La tenue d'une comptabilité d'engagement :

L'un des problèmes en matière de comptabilité appliquée aux syndicats des copropriétaires était le manque d'encadrement légal permettant de garantir une transparence dans la tenue des comptes des copropriétés.

À ce titre le décret comptable innove en imposant aux syndics de tenir une comptabilité « *D'ENGAGEMENT EN PARTIE DOUBLE* ». Cela consiste à enregistrer les événements comptables dès l'engagement de la dépense puis, lors du paiement, à enregistrer le décaissement de la somme avec à chaque fois sa contrepartie.

B. L'édition de documents comptables propre à la copropriété

Dans un même esprit de transparence, le décret comptable a imposé aux syndics de fournir en même temps que la convocation d'assemblée générale cinq documents comptables (intitulés « *annexes* ») reprenant de façon synthétique la situation financière de la copropriété.

Le régime simplifié pour les « petites copropriétés »

Après de nombreuses négociations menées par l'ARC, un régime comptable simplifié a été accordé pour les copropriétés comptant moins de 10 lots principaux (logements, commerces, bureaux) et dont le budget de charges courantes des trois dernières années est inférieur à 15 000 euros en moyenne.

Les copropriétés concernées ne sont pas obligées de tenir une comptabilité en partie double et peuvent constater les engagements en fin d'exercice seulement (pour les factures non payées).

Cependant la fourniture des cinq annexes reste toujours obligatoire ainsi que l'édition des documents standard (grand livre, balance, journal).

Afin d'apporter une assistance aux syndics bénévoles adaptée aux différentes configurations des copropriétés plusieurs services et prestations ont été mis en place :

II- Logiciel comptable

Il est évident qu'avec les nouvelles dispositions légales les syndics bénévoles seront (au-dessus d'un certain nombre de lots) quasiment obligés de travailler avec un système informatique pour éviter les erreurs notamment en matière de grand livre ou de journal.

Ainsi l'ARC propose un logiciel simple adapté au syndic bénévole qui permet d'éditer l'ensemble des documents comptables (standard + annexes en plus des autres options telles que les appels de charge ou lettres de relance). Cependant il ne faut pas « *se leurrer* » ; le logiciel ne reste que l'assistant de l'utilisateur qui doit au préalable connaître les bases de la comptabilité mais aussi d'autres règles juridiques émanant du décret. À cette fin des formations accompagnent les adhérents collectifs qui le souhaitent.

Cette option permet de tenir l'ensemble de la comptabilité de la copropriété de façon interne sans faire appel à un service extérieur. Cependant, elle exige comme préalable de maîtriser aussi bien le décret comptable que le logiciel.

III- Une assistance de l'ARC pour ceux qui ne veulent pas s'informatiser (moins de 20 lots principaux)

Afin de ne pas abandonner les syndics bénévoles qui rencontrent des difficultés avec l'informatique, l'ARC propose une solution qui permettra aux plus hésitants de « *se jeter dans le bain* » progressivement, tout en étant en règle avec les textes.

Dans ce cas l'ARC s'engage à fournir la totalité des documents comptables (grand livre, balance, journal plus les 5 annexes) après avoir recueilli auprès du syndic bénévole l'ensemble des éléments d'informations comptables permettant d'établir ces documents.

Pour se faire le syndic bénévole devra tenir et contrôler l'ensemble de la comptabilité de sa copropriété (de façon traditionnelle, en partie simple). Ensuite seront envoyés au syndic bénévole par les services de l'ARC différents tableaux simples à remplir, qui permettront aux services de l'ARC de produire l'ensemble des documents obligatoires.

Cette option permet aux syndics bénévoles de ne pas travailler obligatoirement avec un système d'informatique, mais de produire l'ensemble des documents comptables. Cependant le syndic bénévole reste tenu de tenir l'ensemble de la comptabilité ainsi que d'assurer les appels de charge et les régularisations en fin d'année.

L'ARC ne s'engage qu'à produire les documents comptables (standards + 5 annexes) sans contrôler la véracité des données.

➲ **Pour des questions d'organisation et de logistique cette option ne concerne que les copropriétés comptant jusqu'à 20 lots.**

IV- Copropriétés ayant plus de 20 lots ou copropriétaires voulant un service plus complet

Afin de ne laisser personne « *sans solution* » l'ARC, qui travaille en partenariat avec le cabinet d'experts comptables ECO-Expertise comptable, propose à ceux qui le souhaitent de faire tenir l'ensemble de la comptabilité de leur copropriété par un expert comptable, du premier appel de charges jusqu'à la régularisation en fin d'année.

Bien entendu cette prestation sera plus onéreuse car elle engage le professionnel sur l'ensemble des documents.

Cette option permet au syndic bénévole de transférer l'ensemble de la tenue comptable à un professionnel agréé qui se chargera de tenir l'ensemble de la comptabilité : de l'appel de charges jusqu'à la régularisation en fin d'année, comprenant bien entendu la production de l'ensemble des documents comptables.

D'autres types de prestations peuvent être convenus directement avec le cabinet d'expertise comptable: comme par exemple le contrôle de la comptabilité après coup ou l'assistance en cours d'exercice.



➲ **Le cabinet tient par ailleurs une permanence le vendredi après midi sur rendez–vous dans les locaux de l'ARC pour l'ensemble des problèmes touchant à la comptabilité de la copropriété.**

Récapitulatif des différentes prestations

Nous résumons dans le tableau ci-dessous les diverses solutions adaptées à chaque cas et besoin.

POUR QUI	PRESTATION	COMMENT	COMBIEN	LES AVANTAGES
Copropriétés *ayant moins de 10 lots et un* budget de moins de 15 000 euros	*Fourniture des cinq annexes*	Le syndic devra remplir des tableaux simples et clairs qui permettront au service de l'ARC d'éditer les documents obligatoires	Le coût varie de 200 à 300 euros en fonction du nombre de lots et du budget de la copropriété	L'ARC se charge de produire les documents qu'impose le décret
Copropriétés *ayant au maximum 20 lots*	*Fourniture des cinq annexes + documents standard (journal, balance, grand -livre)*	Le syndic devra remplir des tableaux simples et clairs qui permettront au service de l'ARC d'éditer les documents obligatoires	Le coût varie de 300 à 600 euros en fonction du nombre de lots et du budget	L'ARC se charge de produire les documents qu'impose le décret Dispense le syndic de travailler avec un logiciel de comptabilité
Pour toutes les copropriétés gérées par un syndic non professionnel	*Vente d'un logiciel*	Il suffira de saisir les informations avec un logiciel permettant d'éditer automatiquement les documents	Le coût varie de 131 à 1740 euros en fonction de la version, qui évolue en fonction du nombre de lots	Le syndic bénévole sera complètement indépendant dans sa gestion comptable

➲ **Des formations sont organisées par l'ARC aussi bien en matière de décret comptable que de logiciel.**

Comment l'ARC aide les syndics bénévoles dans la constitution du dossier pour procéder à une action judiciaire à l'encontre d'un copropriétaire débiteur

(A lire aussi si vous êtes membre d'un conseil syndical)

La qualité principale du syndic bénévole réside dans sa réactivité notamment face aux problèmes que peut rencontrer la copropriété.

Alors que les syndics professionnels attendent longtemps avant d'engager une procédure judiciaire à l'encontre d'un copropriétaire débiteur, les syndics bénévoles préfèrent, quant à eux, traiter les impayés en utilisant les procédures judiciaires rapides et peu coûteuses.

Cependant, ces procédures imposent le respect de plusieurs dispositions impératives qui se décomposent en trois types de règle :

1) de forme

2) de procédure

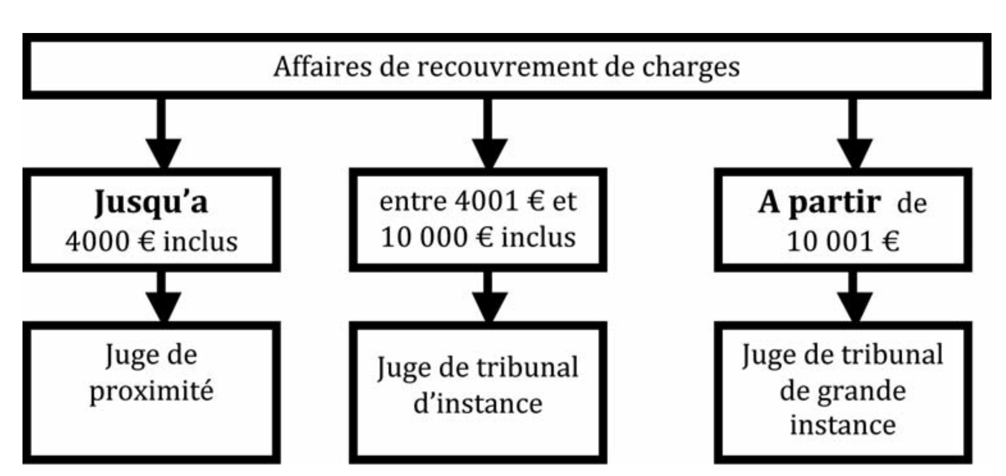
3) et de fond

À défaut de respecter scrupuleusement ces règles, l'action sera considérée par le juge comme irrecevable. Le juge se dessaisira automatiquement de l'affaire.
Nous allons, à travers cet article, donner quels sont les points incontournables à respecter en indiquant comment l'ARC peut vous aider.

I. LES REGLES DE FORME

En fonction du montant que le syndic bénévole souhaite recouvrer, il faudra saisir le juge ou le tribunal compétent. Voici donc une présentation des compétences des juges :

Il faut être vigilant, car le montant à prendre en considération pour savoir quel juge saisir correspond aussi bien la dette principale qui représente les appels de fonds impayés que les dettes accessoires tels que les dommages-intérêts ou les frais de procédures. Il peut être parfois plus judicieux de revoir à la baisse le montant de la dette accessoire afin de pouvoir bénéficier des procédures simples et rapides. Par exemple, si la dette principale est de 3700 €, il peut être intéressant de ne pas réclamer plus de 300 € de dommages et intérêts pouvant ainsi bénéficier d'une procédure simple évitant par exemple des frais d'avocats (voir point suivant). Les dépôts de dossier pour les dettes **<u>ne dépassant pas 10 000 €</u>** se font exclusivement **au greffe du tribunal d'instance**. De ce fait, si le syndic bénévole souhaite saisir le juge de proximité (qui est censé être supprimé à partir de janvier 2014 ou 2015), il devra déposer le dossier au greffe du tribunal d'instance. Les affaires déposées devant ce



tribunal n'imposent pas de ministère d'avocat. Le syndic peut ainsi défendre lui-même le dossier devant le juge. D'ailleurs, on constate que bien souvent le syndic bénévole sait défendre son dossier mieux qu'un avocat qui n'est qu'un intermédiaire pour plaider l'affaire. Le greffe territorialement compétent est celui où se situe la copropriété. Par exemple, si la copropriété est localisée dans Paris 20e. Il faudra déposer le dossier auprès du greffe de paris du 20e qui siège généralement dans une enceinte de la Mairie de l'arrondissement.

2. LES REGLES DE PROCÉDURES

Avant de partir en procédure judiciaire, il est obligatoire d'envoyer « une mise en demeure » aux copropriétaires débiteurs. Ce document est en réalité qu'un « simple » courrier envoyé en lettre recommandée dans lequel est indiqué en objet la mention : « *mise en demeure* ». Dans ce courrier doit être mentionné le montant impayé ainsi que l'information qu'à défaut de règlement dans les trente jours, le syndic sera contraint d'engager une procédure judiciaire pour recouvrer la dette.

Pour les dettes inférieures à **4001 €,** le syndic doit privilégier la procédure de « déclaration au greffe ». (Nous ne parlerons pas dans cet article de « l'injonction de payer » qui est une procédure en référé et non au fond). Cette procédure se veut peu coûteuse et simple à mettre en place. En effet, il n'y a pas besoin d'assignation remise par voie d'huissier. Elle est aussi efficace car la décision du juge ne peut pas faire l'objet d'un appel. On dira en terme juridique que la décision est prise en *« premier et dernier ressort »*. Il suffit de remplir un formulaire cerfa N° 12285*05 et le retourner au greffe du tribunal d'instance. Attention, même si c'est le syndic bénévole qui engage la procédure, il ne représente que le syndicat des copropriétaires. Le demandeur sera donc le syndicat des copropriétaires et non le syndic. En cas d'erreur sur l'identité du demandeur, la copropriété sera « déboutée » de sa demande.

Il faudra impérativement coller à ce formulaire des timbres fiscaux pour un montant de **35 €**. Attention, il est question de timbre fiscal <u>et non de timbre-amende</u> que l'on achète généralement au tabac. Pour se procurer les timbres fiscaux, il suffit de se rendre sur le site officiel du service public suivant :

➲ <u>www.timbre.justice.gouv.fr/pages/achat/choixTimbres.jsp;jsessionid=</u> (Évelyne faire un lien raccourci)

A la suite du dépôt du dossier accompagné des timbres fiscaux , le greffe du tribunal attribuera une date d'audience. Le syndic bénévole sera alors convoqué en même temps que le copropriétaire défaillant par lettre recommandée avec accusé de réception, doublée d'une lettre simple. Le syndic bénévole pourra également être convoqué verbalement par le greffe contre émargement.

Le syndic devra impérativement au moins deux semaines avant la date de l'audience, remettre à la partie adversaire l'intégralité des pièces portées au dossier. C'est ce que l'on appelle le « ***principe du contradictoire*** ». Toute pièce qui ne sera pas communiquée au copropriétaire défaillant ne pourra pas être prise en considération par le juge, même si le document est « capital ».

Pour les demandes supérieures à **4 000 €**, il faudra assigner la partie adversaire par voie d'huissier. Cela implique que le syndic doit rédiger une assignation dans laquelle doivent figurer impérativement les éléments suivants :

➲ Nom et prénom des parties

➲ domicile de la partie adverse ou du lieu de situation de l'immeuble

➲ un bref exposé de l'objet de litige

➲ une indication du montant réclamé à titre principal

➲ le montant des frais dont on veut le remboursement

➲ le choix de la juridiction saisie (juge d'instance ou juge de proximité) : la demande ne peut être présentée que devant l'une ou l'autre juridiction en fonction de sa nature et de son montant.

➲ Dispositions particulières pour l'adversaire personne morale. Il est impératif de préciser la forme juridique exacte (SA, SARL, EURL…), le capital, l'immatriculation au RCS, le siège social, le ou les représentant(s) légal ou légaux en exercice.

Avant que le syndic bénévole envoie le contenu de l'assignation à l'huissier pour qu'il la communique à la partie adversaire, le syndic devra, demander au greffe du tribunal d'instance une date d'audience. Cette dernière

devra impérativement être communiquée sur l'assignation. L'huissier sera alors chargé de produire trois exemplaires officiels :

➲ le premier original qui est conservé chez l'huissier

➲ le second original qui est envoyé chez le syndic

➲ et la copie qui est remise par voie d'assignation à la partie adverse

À la suite de la réception du « second original », le syndic devra retourner auprès du greffe du tribunal une copie en collant des timbres fiscaux pour un montant de **35 €.**

Dans le cas où le juge condamne le copropriétaire débiteur, le syndic devra alors l'aviser par tous moyens (postal, fax, mail). Si le copropriétaire refuse d'exécuter la décision du juge, le syndic devra la signifier par voie d'huissier. Le coût moyen de cet acte est de **280 €**. L'intérêt de faire appel à un huissier est qu'il pourra utiliser les voies d'exécution comme la saisie - attribution ou encore d'autres. C'est pour cela qu'il faudra prendre l'habitude de toujours conserver les coordonnées bancaires des copropriétaires même s'ils ne sont débiteurs. Par exemple, copie d'un chèque. Conformément à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, les frais d'huissier pourront être re-imputés sur le compte du copropriétaire débiteur. Il faudra, par ailleurs, être vigilant, car l'article du 10 du décret du 12 décembre 1996 prévoit que l'huissier peut prélever « un droit proportionnel » dégressif par rapport à la somme à saisir qui doit normalement être prise à la charge du créancier. Cependant, il faudra indiquer à l'huissier que ce droit doit être exceptionnellement imputé, comme indiqué précédemment, sur le compte du copropriétaire débiteur conformément à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.Cette exception répond à un « adage » qui indique que : *« les règles spéciales dérogent aux règles générales »*. Dernièrement, un huissier a reconnu cet « adage » et a remboursé au syndicat des copropriétaires la somme qu'il avait prélevée indûment pour la re-saisir sur le copropriétaire défaillant.

3. LES REGLES DE FOND

Pour qu'une demande de recouvrement de charges ait le plus de chance d'être validée par le juge, il faut s'assurer que le dossier soit « irréprochable ». Pour cela, il faut vérifier que l'ensemble des pièces ou documents indispensables figurent bien dans le dossier. Par exemple, une pièce évidente qui est souvent oubliée est la preuve de qualité du copropriétaire défaillant. En effet, le juge demandera cette preuve avant même d'étudier le fonds du dossier.

En fonction de l'importance du dossier et du montant réclamé, plusieurs pièces devront figurer. À titre d'exemple, les appels de fonds impayés, les votes des budgets prévisionnels, le vote des approbations de comptes impayés… L'ensemble de pièces doit être dans l'idéal des originaux. À défaut, il faudra préciser sur les documents la mention « *certifié conforme* ».

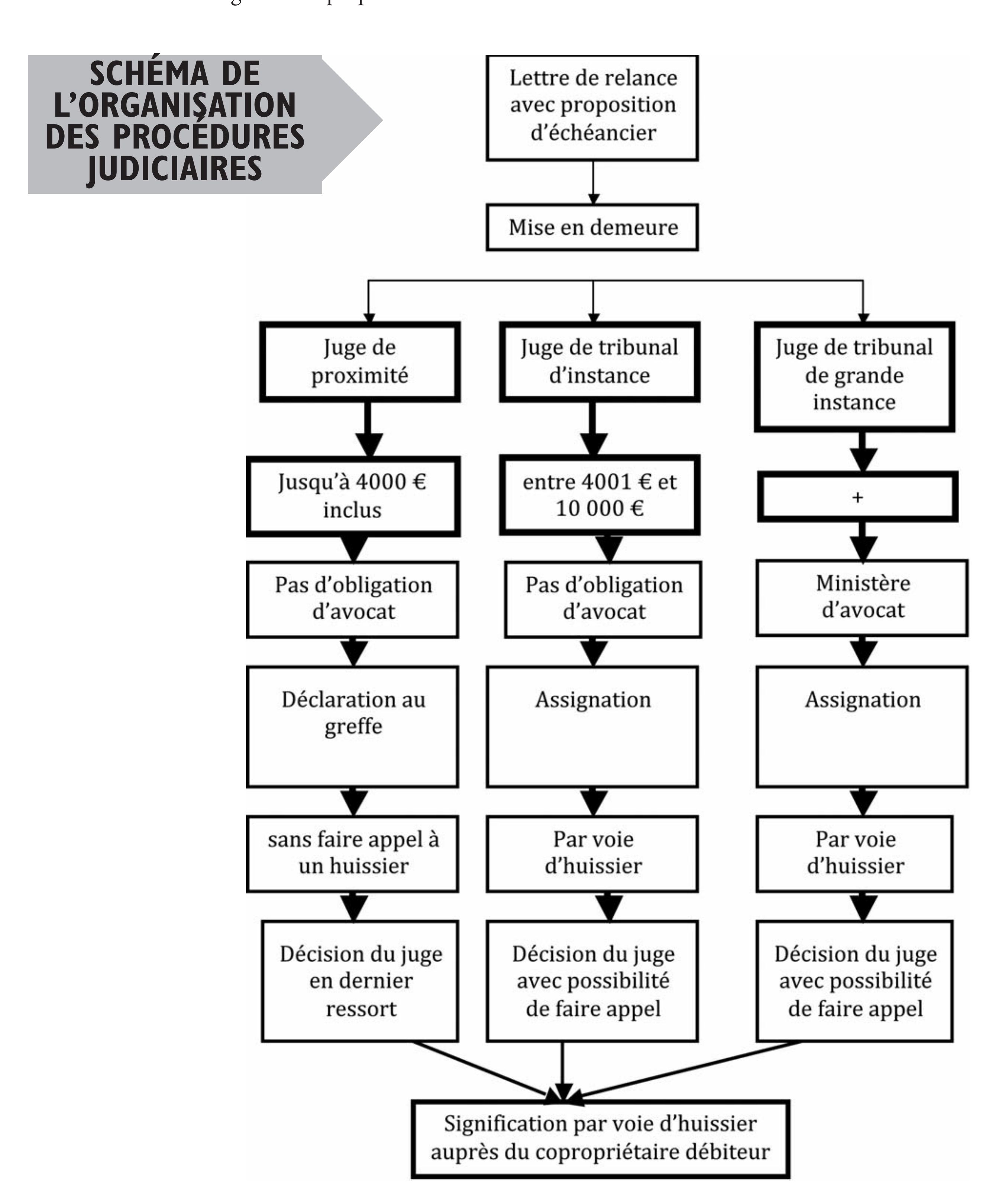
4. LES ÉLÉMENTS À CONNAITRE POUR LE BON DÉROULEMENT DE L'AUDIENCE

Lors de l'audience, le demandeur qui a introduit l'affaire — qui est le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic bénévole — doit se mettre à droite. Le copropriétaire débiteur doit se placer quant à lui à gauche. Le juge va demander en premier lieu au syndic de s'identifier en présentant le procès-verbal le nommant syndic ainsi que sa carte d'identité. Un conseil préparez — les, car devant le juge, les syndics bénévoles ont tendance dans les premiers instants à paniquer. Le syndic commence à exposer ses griefs vis-à-vis du copropriétaire débiteur. Le juge peut interroger le syndic et même demander la présentation de certaines pièces. Par la suite, le juge donnera la parole à la défense qui pourra à son tour donner ses arguments. À la fin de cet échange, le juge indiquera la date du rendu du délibéré qui peut être éloignée. En moyenne il faut compter une attente de trois mois. Les parties pourront être présentes le jour du délibéré pour entendre la décision du juge. À défaut, les parties pourront appeler le greffe pour connaître la décision. Il faut savoir que parfois, il peut avoir des retards sur le délibéré reportant la décision à une date ultérieure. À la suite du rendu du jugement, il faut compter un mois et demi pour avoir copie de la décision qui pourra alors être signifiée au copropriété défaillant.

V. COMMENT L'ARC PEUT VOUS AIDER

L'ARC a recruté dernièrement une nouvelle collaboratrice spécialisée en procédure judiciaire, pour aider les syndics bénévoles à constituer le dossier, rédiger l'assignation ou et même convenir avec le greffe du tribunal d'une date d'audience. Le syndic sera alors en mesure de plaider devant le juge muni de son dossier complet. Le coût de ce service est de **80 €/heure**.

Pour réaliser cette consultation, le syndic bénévole devra convenir d'un rendez-vous auprès du secrétariat de Copropriété – services. Lors de cet entretien, le syndic bénévole devra se munir de plusieurs pièces et documents dont la liste lui sera communiquée. Ces derniers seront obligatoires pour assurer que la procédure aboutisse à l'avantage de la copropriété.



Assistance à l'établissement des paies

(Gardiens et employés d'immeuble) pour syndic bénévole.

Le contrôle de la gestion du personnel d'immeuble constitue pour les conseillers syndicaux un réel problème du fait des différents points à connaître.

I- Convention collective compliquée

La convention collective du 11 décembre 1979 et ses avenants (2 à 3 en moyenne par an) concerne les professions d'employé d'immeuble et de gardien d'immeuble -concierge. Cette convention reste assez complexe à maîtriser et à appliquer.

II- Fluctuation des cotisations sociales et des situations personnelles

En plus des dispositions générales du code du travail et de la consommation, doivent être prises en considération les assiettes de taux de la CSG, la CRDS, l'URSSAF, etc. Interviennent aussi les caractéristiques personnelles de l'employé d'immeuble sachant que l'ancienneté et le coefficient hiérarchique reste l'un des éléments essentiel du calcul de la rémunération.

III- Personnel mal encadré ou mal géré

La rémunération est fonction, comme on le sait, des tâches confiées.
À ce titre, il est nécessaire de connaître avec exactitude les différentes tâches prises en compte afin de vérifier la pertinence et l'exactitude du salaire versé. Il peut exister des « *doublons* ».

Exemple :

- cas où le personnel est sensé procéder au relevé des compteurs d'eau, alors qu'il existe un prestataire extérieur ;
- autre cas : cas où une astreinte de nuit pour l'ascenseur est versée, alors qu'il y a un contrat d'intervention avec l'ascensoriste 24 h sur 24.

Il y a donc nécessité de définir précisément les tâches du personnel, sachant qu'il est parfois préférable de faire exécuter certaines prestations par le gardien, en le rémunérant pour le surplus de travail. Cela peut générer une économie (suppression de contrat extérieur) ou une meilleure prestation.

Dans les ensembles immobiliers importants, il est nécessaire de pouvoir compter sur une équipe salariale disposée à effectuer la petite maintenance (changer une vitre, serrure…) ou apte à contrôler les prestations de service (tenue de cahier d'interventions mentionnant les heures d'arrivée et de départ des entreprises).

IV- Le contrat de travail

Le contrat de travail de l'employé d'immeuble ou du gardien reste essentiel à étudier pour connaître les éléments de rémunération :

- le temps de travail ;
- les différentes tâches à accomplir ;
- les éventuels avantages en nature dont bénéficie le salarié ;
- la prime d'ancienneté
- le coefficient hiérarchique.

Or bon nombre de conseillers syndicaux n'ont pas accès à ce document et doivent se contenter de constater par eux-mêmes les tâches accomplies par l'employé sans connaître réellement l'ensemble des tâches contractuelles pour lesquelles il est réellement rémunéré.

➲ Prestations proposées par Copropriété Services aux syndics bénévoles ou conseils syndicaux.

a) Un service fiches de paie.

Ce qui est proposé aux Syndics non professionnels (adhérents à l'ARC) comprend :

- ➲ L'établissement du contrat de base (catégorie A ou B) si nécessaire ou des avenants au contrat initial.
- ➲ L'établissement des fiches de paie du titulaire (12 fiches de paie).
- ➲ L'établissement des fiches de paie du remplaçant pendant les congés payés (2 maximum par titulaire).
- ➲ Les états récapitulatifs pour préparer les déclarations trimestrielles.
- ➲ Les états récapitulatifs pour préparer les déclarations annuelles.
- ➲ II est possible (en option) de confier à Copropriété-Services les déclarations trimestrielles et annuelles auprès des organismes sociaux (URSSAF, CRIP, GARP, taxe sur les salaires, états de la DADS,...).

- ➲ Au coût annuel du service s'ajoutent, **la première année seulement**, des frais d'établissement de dossier et d'études du contrat.

Les coûts des prestations concernant les employés d'immeuble ou gardiens, sont les suivants :

- Établissement du contrat de travail catégorie A : 80 euros.
- Établissement du contrat de travail catégorie B : 120 euros.
- Établissement des fiches de l'année : 220 euros + 85 euros de frais de dossier la première année.
- Déclaration des charges fiscales et sociales : 80 euros.

b) Analyse des fiches de paie et examen du contrat de travail

Le poste employé d'immeuble (ou gardien) est la charge la plus importante après celle des fluides (eau, chauffage, électricité).

De nombreuses erreurs ou fautes peuvent être commises sur le contrat de travail ou sur la fiche de paie de votre employé d'immeuble ou gardien, pouvant être financièrement très pénalisante pour la copropriété. À ce titre, Copropriété-Services propose pour l'ensemble des adhérents collectifs de l'ARC un contrôle des 12 dernières fiches de paie permettant de vérifier le mode de calcul de la rémunération de l'employé d'immeuble ou du gardien (prime d'ancienneté, avantage en nature, congés payés, treizième mois, etc.) permettant ainsi de déceler des anomalies (unités de valeur, astreinte, avantages consentis, avenants, etc.). Un diagnostic écrit est remis reprenant l'ensemble des observations faites.



Le + Copropriété-Services

- Une autonomie de critique.
- La prise en compte des nouvelles dispositions légales.
- La prise en compte des dernières dispositions émanant de la convention collective.
- La connaissance des erreurs ou fautes les plus fréquentes commises par les syndics professionnels.

Audits et diagnostics négociés pour nos adhérents

ASSISTANCE À LA MISE EN PLACE ET À LA RÉALISATION D'UN « *AUDIT GLOBAL PARTAGÉ* »

I. Deux obligations nouvelles applicables depuis le 1er janvier 2012 : l'audit énergétique et le DPE collectif

L'article 7 de la loi du 12 juillet 2011 dite loi Grenelle 2 a prévu que les copropriétés avec chauffage collectif avaient cinq ans (entre 2012 et 2017) pour faire réaliser :

➲ un **diagnostic de performance énergétique collectif (DPE**) pour celles qui ont moins de 50 lots en tout, lots principaux **ET** secondaires (logements, commerces, caves, parkings!.) tel que le stipule le décret du 3 décembre 2012.

➲ un **audit énergétique** pour celles qui ont plus de 49 lots (principaux et secondaires).

Cet article a donné lieu à la publication :

- du décret du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de 50 lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs.
- de l'arrêté du 28/02/2012 relatif au contenu et aux modalités d'un audit énergétique.

Nous en sommes même partisans sur le principe à l'ARC, dans la mesure où ces audits et diagnostics pourraient favoriser des actions dans les copropriétés permettant de réduire sensiblement les consommations énergétiques - objectif absolument impératif pour tous (moins 38 % en 2020 ; moins 75 % en 2050 !).

Malheureusement, ces audits et diagnostics s'avèrent dans la réalité souvent tout à fait « ***inefficaces*** ». Nous allons expliquer pourquoi et, ensuite, préciser ce que nous proposons pour remplacer cet audit inefficace par un audit **efficace**.

II. Pourquoi un audit énergétique - même bien fait - est-il si souvent « *inefficace* » ?

Les spécialistes de la copropriété sont, en effet, bien conscients des limites d'un audit énergétique au sens strict. Ceux-ci sont souvent décevants ou inefficaces pour au moins trois types de raisons :

1. Ils sont trop centrés sur l'amélioration énergétique et pas assez sur la rénovation du bâti incluant les problèmes énergétiques ; du coup ils ne proposent pas toujours des solutions adaptées à la copropriété ni au phasage de travaux dans le temps.

2. Ils sont souvent - faute de temps - trop généraux, car les auditeurs n'ont pas toujours eu le temps de recueillir tous les documents nécessaires ni de rencontrer suffisamment des copropriétaires et de prendre le temps nécessaire à dialoguer avec le conseil syndical.

➲ Voir le guide « Commant obtenir un audit efficace ».

3. Ils ne prennent donc pas en compte la situation de la copropriété et des copropriétaires : leurs problèmes de confort, leurs attentes, leurs possibilités financières, leur stratégie, etc.

Voilà au moins trois séries de raisons qui font que les audits énergétiques débouchent rarement sur le vote de travaux énergétiques efficaces et encore moins sur des travaux « ***globaux*** » étalés dans le temps et sont si souvent décevants.

III. Profiter de l'obligation d'audit énergétique (ou de DPE) collectif) pour aller PLUS LOIN et être PLUS efficace

- ➲ Face, d'une part, à la demande croissante de nos adhérents concernant les gros travaux et la programmation intelligente des gros travaux ;
- ➲ Face, d'autre part, à la mise en œuvre de la nouvelle obligation d'audit dans les copropriétés avec chauffage collectif ;
- ➲ Face, enfin, au constat qu'un audit pour être efficace doit impérativement être **GLOBAL** (énergétique et technique) et **DOIT** associer et impliquer étroitement le conseil syndical,

nous avons mis en place - avec des architectes et les bureaux d'études thermiques et techniques - un dispositif très innovant que nous appelons :

« ***Audit global partagé*** »

Cet audit permet :

- ➲ d'associer à sa préparation et son élaboration le conseil syndical et les copropriétaires ;
- ➲ de mettre au point un programme de travaux adapté (énergétique **ET** autre), étalé dans le temps et finançable ;
- ➲ donc de faire voter plus facilement, une fois l'audit réalisé, les travaux efficaces nécessaires ;
- ➲ de répondre, par ailleurs aux obligations légales concernant les aspects énergétiques ;

IV. Le rôle indispensable du conseil syndical et le BIC

Nous l'avons déjà dit et insistons : il n'y a pas de **BON** audit (c'est-à-dire, audit qui débouche sur un programme de travaux adaptés, finançables et acceptés par les copropriétaires) sans un travail et une implication spécifique du conseil syndical.
Pour permettre au conseil syndical de faire le mieux possible ce travail, l'ARC a donc mis au point une méthode et un guide qui s'appelle B.I.C. (Bilan Initial de Copropriété).
Le BIC - pour Bilan Initial de Copropriété - est un document de travail mis au point par l'ARC.

Ce document de travail a trois objectifs et trois vertus :

1. Permettre au conseil syndical de réaliser lui-même un bilan de la situation de la copropriété (y compris financière) et des dynamiques qui sont les siennes.
Ce bilan va aider le conseil dans son travail mais aussi permettre d'éclairer les auditeurs potentiels sur la situation de la copropriété: ce qui est impossible et possible ; les freins et les atouts ; les faiblesses et les forces ; les problèmes, les attentes, etc.

2. Aider le conseil syndical à se dynamiser et à dynamiser les membres de la copropriété, y compris en consultant déjà les occupants sur leurs problèmes et leurs attentes.

3. Préparer l'audit en réunissant d'emblée des documents, plans, factures, données relatives à la copropriété qui vont permettre que l'audit soit moins coûteux (gain de temps) et plus efficace.

Ce guide se présente en deux parties :

Première partie : les données de base:

I. Fiche d'identité
II. Fonctionnement de la Copropriété
III. Finances et montants des charges
IV. Travaux faits et à faire
V. Les points forts et faibles
VI. Quelques points particuliers

Deuxième partie : certains points à étudier en 6 fiches

Fiche A : comment déterminer le nombre de mètres carrés habitables ?
Fiche B : comment trouver les plans ?
Fiche C : comment recenser les travaux faits durant les 10 dernières années ?
Fiche D : quel est le niveau des charges :
- par mètre carré ?
- par mètre carré et par poste ?
- comment savoir si ce niveau est normal ?

Fiche E : quel est le niveau des charges de chauffage et d'eau chaude par mètre carré ? Ce niveau est-il normal ?
Fiche F : Bilan « ***bâti*** ».

V. Le déroulement de la démarche mise au point par l'ARC

Voici - en dix phases - le déroulement de la démarche mise au point par l'ARC :

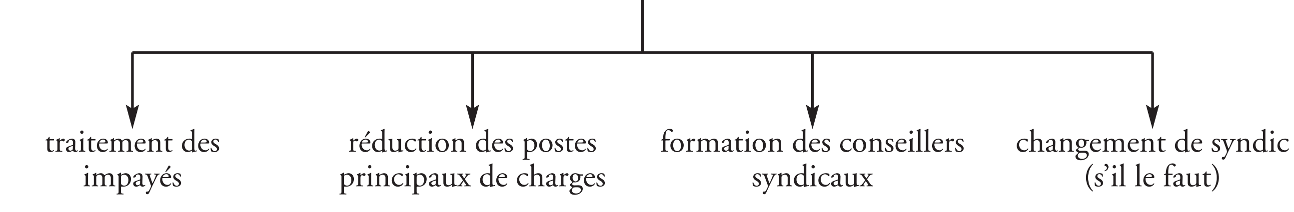
Première phase :
réalisation par le conseil syndical (assisté de l'ARC au besoin)
de la première partie du BIC ou Bilan Initial de Copropriété
(partie concernant la gestion et la dynamique de la copropriété)

↓

Deuxième phase :
analyse du BIC par le conseil syndical et l'ARC, une fois celui-ci réalisé

↓

Troisième phase :
mise en place d'un premier plan de traitement des problèmes de gestion,
préalable à l'audit, à savoir :



En effet, il est inutile de lancer un audit du bâti et un audit énergétique si certains problèmes de gestion de base ne sont pas d'abord résolus.

↓

Quatrième phase :
réalisation de la deuxième phase du BIC, à savoir : recueil par le conseil syndical
des documents « ***techniques*** » et historiques nécessaires pour permettre à des équipes architectes-bureaux
d'études de faire une proposition d'audit adapté à la copropriété

↓

Cinquième phase
lancement d'une consultation, sur la base des résultats du BIC,
auprès de deux ou trois équipes pouvant effectuer un audit global

Sixième phase :
analyse par l'ARC et le conseil syndical des propositions d'audit

↓

Septième phase :
choix de l'équipe qui mènera l'audit global partagé

↓

Huitième phase :
vote concernant la proposition d'audit en assemblée générale
(budget et équipe retenue)

↓

Neuvième phase :
lancement de l'audit en partenariat avec le conseil syndical

le conseil syndical :

- il mobilise et informe les copropriétaires

+

- il commence à analyser les problèmes de financement des travaux

+

- il organise les rencontres avec les auditeurs et la communication avec les copropriétaires

l' équipe d'audit :

- elle réalise l'audit technique et énergétique en concertation avec le conseil syndical

- elle assure une première présentation

- elle adapte - corrige fait valider ses conclusions au conseil syndical et aux copropriétaires

↓

Dixième phase
Remise d'un « audit global » avec des propositions de travaux adaptés, un plan de financement, un phasage

VI. Où trouver le BIC et comment commencer à travailler avec Copropriété-services ?

1. Le BIC est intégralement téléchargeable sur le site de l'UNARC ou sur le site de PLANETE COPROPRIETE.

2. Ensuite vous avez deux possibilités :



soit remplir le BIC d'emblée vous-même et venir nous voir ensuite

soit participer à une réunion collective de de présentation de BIC et de formation au remplissage du BIC

↓

Cette formule est préférable, car elle vous permet de rencontrer les animateurs de ce dispositif innovant, mais aussi de rencontrer d'autres adhérents qui rentrent en même temps que vous dans la démarche.

LES DIX SÉRIES DE CONTRÔLE NÉCESSAIRES POUR BIEN ANALYSER LES COMPTES ET LA GESTION DE SA COPROPRIÉTÉ

Ou : comment l'ARC assiste les conseils syndicaux pour procéder au contrôle des comptes et de la gestion de leur copropriété ?

I. Que faut-il entendre par contrôle des comptes et de la gestion ?

Beaucoup de conseillers syndicaux pensent que contrôler les comptes c'est simplement « ***pointer*** » les factures, c'est-à-dire vérifier que les dépenses imputées en charges correspondent bien à des factures.

Nous allons montrer que les contrôles doivent aller bien au-delà si nous voulons qu'ils permettent de faire baisser les charges et d'améliorer la gestion.

Si vous voulez être « ***guidés*** » les premières fois, sachez que l'ARC a des « ***contrôleurs de comptes et de gestion*** » qui peuvent vous aider à faire ce travail et remettre en ordre la gestion et les comptes de votre copropriété.

Voici, en quelques pages, la liste des dix opérations de contrôles et analyses auxquels ils procèdent et qu'ils peuvent vous enseigner. L'ordre est indicatif, chaque contrôleur l'adaptant au cas de la copropriété.

II. Les dix opérations de contrôle et d'analyse

1. L'analyse des contrats

La première série de contrôles concernera les contrats (assurance, désinsectisation, ascenseur, chauffage, nettoyage, vide-ordure, etc.).

Les contrats sont en effet souvent :
- anciens ;
- incomplets ;
- coûteux.

Par ailleurs ils peuvent intégrer des formules de révision annuelle très défavorables.

D'où l'intérêt de passer en revue **TOUS** les contrats pour favoriser une renégociation complète qui permettra :
- de faire des économies ;
- d'améliorer la qualité des prestations.

Le contrôleur étudiera les contrats principaux et indiquera au Conseil syndical comment procéder pour les autres s'il décèle des coûts excessifs ainsi que des évolutions.

2. L'analyse des consommations (énergie/fluide)

Deuxième opération de contrôle : celle relative aux consommations ; il s'agit d'étudier les évolutions, donc de repérer les éventuelles dérives, que cela concerne :
- l'énergie (à degrés-jour constants) ;
- l'eau froide ;
- l'eau chaude ;
- l'électricité

Pour tous les types d'équipements et les parties communes.

Il est absolument essentiel de faire cette analyse pour mieux comprendre et donc maîtriser les charges.

Les contrôleurs de l'ARC vous aideront à analyser les évolutions, donc à les contrôler. Vous pouvez vous appuyer sur les relevés généraux de charges qui sont très souvent communiqués au conseil syndical pour effectuer le contrôle : ces relevés mentionnent le plus souvent les quantités facturées (m^3 et KWH notamment)

3. L'analyse des répartitions d'eau

En matière d'eau (froide ou chaude) il faut non seulement analyser les évolutions générales, mais les **répartitions** (lorsqu'il y a des compteurs divisionnaires, ce qui est normalement obligatoire en cas de production d'eau chaude collective). En effet, en cas de mauvaise répartition, des transferts importants peuvent se produire sur les charges collectives.

Prenons un exemple :
Année 2010
- il y a eu 30.000 m^3 d'eau facturées :
- il y a eu 29.000 m^3 d'eau récupérées sur les occupants à partir des compteurs divisionnaires.

➲ **Conséquence :** 1.000 m^3 ont été passés en charges communes.

Année 2011
- il y a eu 30.000 m^3 d'eau facturés (donc aucune augmentation) ;
- mais il y a eu 27.000 m^3 d'eau récupérés à partir des compteurs divisionnaires.

➲ **Conséquence** : 3.000 m^3 d'eau sont passées en charges communes. Trois fois plus que l'an passé.

Il faut :

1/ repérer ce problème (chiffrer exactement la différence, ce qui demande des précautions car les compteurs généraux sont rarement relevés le même jour que les compteurs d'appartement) ;

2/ expliquer (ce que font nos contrôleurs) ; pour cela il y a différentes opérations de contrôle à effectuer en utilisant les chiffres fournis par les listings de relevé des compteurs (voir notre guide gratuit : « ***Écobilan EAU*** ») ;

3/ le traiter ; pour cela le contrôleur donnera des préconisations.

4. L'analyse des dépenses et des factures courantes (budget de charges courantes)

Avec ce point nous abordons un aspect plus classique du contrôle : celui des factures.

Mais attention, l'analyse d'une facture n'est pas toujours très simple.

Voici quelques-unes des opérations de contrôle à faire sur les factures et des questions qu'il faut se poser.

➲ **Factures concernant des contrats** (assurance, ascenseurs, etc.). Quelles sont les augmentations appliquées ? Sont-elles justifiées par le contrat et raisonnables (si la formule du contrat n'est pas raisonnable, il faudra la renégocier).

➲ **Factures concernant les petits travaux hors contrat.** De quels travaux précis s'agit-il ? Le conseil syndical a-t-il été consulté ? Ne s'agit-il pas d'une charge de nature privative ? La facture est-elle détaillée en main-d'œuvre et fourniture ? Le nombre d'heures est-il raisonnable ? Le prix horaire est-il raisonnable ? Etc.
NB : si une personne a été désignée au sein du conseil syndical pour suivre les menus travaux, il faudra voir avec elle ce qu'elle en pense.

Attention : certains syndics passent n'importe quoi en catimini en charges courantes et en particulier des travaux qui auraient dû être votés à part en assemblée générale (avec mise en concurrence et devis spécifiques), comme par exemple le changement complet d'une porte d'entrée. Il faudra évidemment relever ces éventuelles pratiques illégales et agir en conséquence.
L'article 44 du décret du 17/03/1967 devrait vous y aider. Il est bien connu des contrôleurs.

➲ **Fluides** (combustible, chauffage, eau, électricité). Là aussi, il faudra contrôler les quantités, non seulement leurs évolutions d'une année sur l'autre, comme on a vu au point 2, mais aussi les prix unitaires (cela également en relation avec les personnes chargées de suivre ces problèmes au sein du conseil syndical) ; en ce qui concerne les prix du fioul, il faudra contrôler que le prix payé est un **bon** prix (NB : sur le site Internet de Copropriété-Services, vous avez les prix négociés chaque jour...).

➲ **Contrôle des dépenses liées à des procédures judiciaires.** Il sera analysé les factures d'avocat, d'huissier, de syndic ; il sera vérifié si la dépense est commune ou privative, si elle est justifiée par un travail précis, si elle n'est pas excessive, etc.

➲ **Contrôle des dépenses liées à un sinistre.** Frais de syndic, travaux provisoires, remise en état définitive, niveau des indemnités... tout doit être contrôlé (ce qui n'est jamais fait…).

➲ **Honoraires et frais de syndic.** Ce poste de charge atteint désormais facilement 15 % des charges. Il n'est donc pas inutile de passer un peu de temps à vérifier toutes les factures de syndic et tous les frais (photocopies, envois) de plus en plus nombreux qui font l'objet de ces facturations, ceci après une analyse approfondie du contrat de syndic. La nomenclature de l'arrêté comptable du 14 mars 2005 prévoit explicitement des comptes de charges dédiés aux honoraires de syndic (racine 621 et 622).

Les surprises sont à peu près garanties : temps de réunion plus longue sur la facture que dans la réalité, nombre de photocopies plus élevé, prix unitaire différent de celui négocié, etc.
N'ayez surtout pas l'impression d'être mesquin en contrôlant et en exigeant des redressements. Au contraire. Ce sont surtout les facturations du syndic qui sont, souvent, mesquines.

➲ **Dépenses imprévues.** Il faudra :

- bien repérer les dépenses imprévues (travaux sur chaufferie ou ascenseur, plomberie, serrurerie, maçonnerie) ;
- et savoir là encore si tout a été fait dans les règles par le syndic, pour un prix raisonnable (avec Internet, maintenant, on peut facilement vérifier que le prix des fournitures est ou non raisonnable) et après consultation du conseil syndical lorsque celle-ci est obligatoire.

Si une dépense est liée à du vandalisme, à un vol, à un sinistre, il faudra bien contrôler que l'assurance a été actionnée, etc.

5. L'analyse des contrats et des frais de personnel

Il faut - pour le personnel - revenir d'abord aux contrats (qui contiennent souvent des erreurs non négligeables), puis analyser les feuilles de paie et repérer les anomalies et erreurs malheureusement trop fréquentes.

Là encore, les contrôleurs de l'ARC vous aideront à y voir plus clair et à repérer les problèmes concernant tout aussi bien :

- Le dimensionnement du poste de personnel par rapport à la copropriété ;
- Le salaire conventionnel et contractuel ;
- Les unités de valeur ;
- Les primes ;
- Les avantages en nature ;
- Les congés payés ;
- Les remplacements ;

- Les charges sociales ;
- Les taxes sur salaire, etc.

Inouï le nombre d'erreurs que l'on peut relever à ce propos.

6. L'analyse des comptes concernant les gros travaux

En ce qui concerne les gros travaux il faut repartir du vote en assemblée générale, des devis ou marchés ; repérer les éventuelles dérives, suppléments, montants non votés (très fréquents) ; si besoin, analyser aussi bien les factures de travaux que les factures d'honoraires de syndic ou d'architecte et les évolutions, etc.

Tout cela demande vigilance, méthode et bon sens. A la fin, les résultats (en termes d'économie) sont toujours garantis.

7. L'analyse du bilan financier

Voici une analyse qui - malheureusement pour les copropriétaires - est très peu faite quand ce n'est pas un contrôleur qui intervient.

Prenons neuf types de contrôle concernant les comptes hors exploitation pour donner une idée ; il s'agira d'effectuer neuf types de repérage, à savoir :

1/ le repérage d'une avance de trésorerie supérieure à la limite réglementaire ;

2/ le repérage des avances pour travaux non utilisées et non placées ;

3/ le repérage des comptes de trésorerie structurellement trop importants et l'étude des rapprochements bancaires en cas de compte séparé ;

4/ le repérage des comptes vendeurs débiteurs ;

5/ le repérage de comptes vendeurs créditeurs et les décisions à prendre ;

6/ le repérage des factures fournisseurs non payées ou des avoirs non reversés ;

7/ le repérage des dates d'enregistrement et de paiement ;

8/ le repérage des produits non comptabilisés ou non affectés ;

9/ le repérage des comptes d'attente et des causes.

Ces contrôles permettent en général de repérer de nombreuses erreurs comptables ou de gestion puis de faire des préconisations et de rapatrier ainsi énormément d'argent vers les copropriétaires.

Exemples :

- le repérage des comptes vendeurs débiteurs sera suivi par la recherche des causes expliquant cette situation : erreurs du syndic lors de la vente ; problèmes liés à l'avocat en cas de saisie immobilière, etc. Il faudra ensuite faire jouer les responsabilités des uns ou des autres amiablement ou judiciairement ;
- le repérage des comptes d'attente non soldés sera, lui aussi, suivi de la recherche des causes : par exemple, des factures supplémentaires que le syndic n'aura jamais voulu soumettre au vote de l'assemblée générale (pour peur d'un refus) et « ***cachées*** » dans un compte d'attente.

8. L'analyse des impayés

L'analyse des impayés permet de savoir - débiteur par débiteur - non seulement ce que le syndic a fait mais aussi :

1/ quels ont été les montants dépensés ;

2/ si les dépenses engagées sont normales ;

3/ quels jugements on été obtenus (quelles condamnations) ;

4/ si le « ***dispositif*** » de ces jugements a été mis en œuvre au profit de la copropriété (article 700 ; dépens ; intérêts de retard, etc.).

Là aussi il y a beaucoup d'argent à récupérer ou à économiser, par un simple contrôle, tout en améliorant la méthode de recouvrement des charges.

9. Les contrôles purement comptables

Beaucoup de copropriétaires se demandent ce qu'est le contrôle purement « ***comptable*** ».

En fait il s'agit de vérifier si le syndic respecte bien les règles du plan comptable propre à la Copropriété, c'est-à-dire :

- d'une part s'il utilise les « ***bons comptes*** » de la nomenclature comptable (à défaut il est possible qu'il cherche à dissimuler des écritures, donc des actes de gestion [exemple : s'il n'utilise pas les bons comptes pour comptabiliser ses honoraires, cela en rendra difficile le contrôle, ce que recherche peut-être le syndic] ;
- d'autre part s'il respecte les règles strictes édictées par les pouvoirs publics pour éviter les « ***manipulations*** » :
  - règles de constatation des engagements ;
  - règles d'imputation d'affectation des produits ;
  - règles de constatation des charges payées d'avance, etc.

Cela peut paraître un peu difficile à comprendre pour ceux qui ne connaissent pas le « ***plan comptable adapté à la Copropriété*** », mais il faut savoir que ces contrôles sont importants et - surtout - permettent de mettre en lumière de nombreux dysfonctionnements voire « ***manipulations*** », préjudiciables aux copropriétaires.

10. L'analyse financière

Cette analyse doit synthétiser diverses investigations :

- délais de paiement ;
- placements (ou non) des fonds « ***dormants*** » disponibles ;
- affectation des produits ;
- contrôle des recettes ;
- flux financiers pour travaux s'étalant sur plusieurs exercices ;
- etc.

Là encore, des contrôles très « ***payants*** » pour les copropriétaires sont effectués par les contrôleurs de l'ARC qui enseignent en même temps aux conseils syndicaux à comprendre ce dont il s'agit, pour procéder eux-mêmes à ces investigations par la suite, tout en améliorant la méthode de recouvrement des charges.

Conclusion

On le voit, les contrôles nécessaires pour assurer l'analyse des comptes et de la gestion d'une copropriété sont nombreux et surtout très diversifiés.

Les contrôleurs de l'ARC ont néanmoins une particularité :

- d'une part ils procèdent à tous ces contrôles en une seule séance ;
- d'autre part ils enseignent aux conseils syndicaux présents comment effectuer eux-mêmes ces contrôles.

Et c'est cela le plus important et le plus efficace.

LE CARNET D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE

Les textes de référence

La Loi SRU, du 13 déc 2000, a modifié la Loi du 10 juillet 1965 en 2 points :

➲ Nouvel alinéa dans l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965. Il institue une nouvelle obligation, pour le syndic, « établir et tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble pour tout syndicat de copropriétaires ».

➲ Nouvel article, 45-1, qui défini le « bénéficiaire » de ce carnet d'entretien : « tout candidat » acquéreur d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot.

Le Décret du 27 mai 2004 (2004-479) a également modifié en 2 points le Décret du 17 mars 1967 :

➲ Nouvel article, 4-4, qui met en œuvre l'article 45-1 de la loi, il institue l'obligation pour le copropriétaire cédant de porter le CE à la connaissance de tout candidat acquéreur qui le demande.

➲ Modification de l'article 33, qui oblige le syndic à fournir au copropriétaire, qui en fait la demande, la copie du CE.

Le décret du 30 mai 2001 (2001-477) défini en 5 articles le contenu de ce « carnet d'entretien de l'immeuble » :

➲ Article 1, le carnet d'entretien contient « **au moins** » :
- les informations mentionnées sous **l'article 3**, et « **s'il y a lieu** », celles mentionnées à **l'article 4**.

➲ Article 2, le carnet d'entretien est établi et mis à jour par le syndic :
- Avec, en cas de **pluralité de bâtiments**, ouverture d'« un chapitre par bâtiment ».
- Avec, en cas d'existence d'un ou plusieurs **syndicats secondaires**, tenue d'« un carnet par syndicat » et ouverture d'« un chapitre dans le CE du syndicat Principal » pour les parties communes à l'ensemble des syndicats.

➲ Article 3, le carnet d'entretien mentionne :
- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi ;
- l'identité du syndic en exercice ;
- les références des contrats d'assurances de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que leur date d'échéance.

➲ Article 4, le carnet d'entretien indique également :
- l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux ;
- la référence des contrats d'assurances dommage ouvrages souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours ;
- s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que leur date d'échéance ;
- s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

➲ Article 5 : le carnet d'entretien peut, en outre contenir, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

Comment se présente le carnet d'entretien

En premier lieu, le décret impose l'établissement d'UN carnet par syndicat (unique, principal, secondaire), celui ci contenant autant de « chapitre » qu'il y a de bâtiments.
Rien ne vient préciser ce qu'est un « bâtiment », mais on peut partir du postulat qu'il s'agit de tout corps de construction qui, soit est totalement détaché des autres, soit se distingue par un volume différent (plus haut, plus profond, …).
Côté pratique, il faut aussi avoir accès d'un seul coup d'œil, aux mêmes travaux ou ouvrages réalisés sur plusieurs bâtiments afin de pouvoir comparer, ses équipements et ouvrages, ses coûts ...

➲ Comment est-il structuré ?
- La définition de cette structure est très importante
- L'ARC, via sa coopérative "Copropriété Services", tient à votre disposition un modèle développé sous tableur Excel,

➲ Quel est son support et comment est-il conservé ?
- C'est là une question très importante car celui-ci doit permettre non seulement de mémoriser toutes les données, d'une façon durable dans le temps (plusieurs années, voire des dizaines d'années), mais aussi rester compatible avec les différents outils utilisés (actuellement), tableur, traitement de texte (moins efficace), voire bases de données…

➲ La façon dont est stockée l'information est également primordiale car elle permet d'exploiter son contenu (recherche d'une information)
- Se pose aujourd'hui le fait que 2 carnets d'entretien doivent cohabiter, celui renseigné obligatoirement par le syndic et celui qui peut (et doit être constitué) par le conseil syndical.
- Pour ce qui est des syndics, ceux-ci disposent, en principe, via leurs outils de gestion d'un carnet d'entretien qui se remplit, soit directement depuis les informations comptables, soit par une ressaisie. Mais de ce que l'on sait, les différents logiciels professionnels ne sont pas compatibles entre eux et de ce fait, dès lors qu'il y a un changement de syndic les informations du carnet d'entretien obligatoires ne sont pas transmises d'un logiciel à l'autre mais simplement par une version papier qu'il faut alors ressaisir !

Comment renseigner le carnet d'entretien de votre copropriété

Le recueil des informations par le Conseil syndical. Pourquoi et comment ?

➲ La plupart des informations qu'il est important d'obtenir pour une bonne efficacité du Carnet peuvent être recueillies par les membres du Conseil syndical. De plus, ce recueil par le Conseil syndical présente DEUX avantages quand le Syndic est un professionnel, à savoir :
- Une totale gratuité ;
- La possession par le Conseil syndical d'informations utiles.
- Un bon conseil donc : déléguez le MOINS possible ce travail au Syndic ou un à tiers (architecte). Cela peut vous coûter cher et ne vous servira pas forcément à grand chose. Mais l'aide extérieure n'est pas à bannir totalement, elle sera même utile, voire nécessaire, pour vous faire AIDER sur tel ou tel point. La Coopérative de l'A.R.C., Copropriété Services, a mis au point une aide minimum à ce sujet.

Auprès de qui obtenir ces informations, voir dans quels documents les retrouver ?

➲ Chez le Syndic : celui-ci DOIT délivrer toutes les informations en sa possession, voire, si le Conseil syndical le lui demande, copie de TOUS les documents concernant la Copropriété (contrats, marchés, factures, etc., (article 21 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965) ;
- S'il prétexte que l'ancien Syndic ne les a pas transmis, il DOIT agir auprès de ce dernier, au besoin par une procédure en référé (article 18-2 de la loi du 10/07/1965) ;

➲ Chez les FOURNISSEURS : pour compléter si besoin est les informations ci-avant ou non obtenues (contrats, factures) ;

➲ Chez le Notaire qui a établi le Règlement de Copropriété et auprès du Service des Hypothèques si ce dernier a été dépositaire de l'ensemble des plans devant accompagner le règlement de copropriété ;

➲ Dans les procès-verbaux d'Assemblées générales (le Syndic détient obligatoirement le registre, ou auprès des anciens copropriétaires qui les ont conservés bien soigneusement) ; les états de dépenses (trimestriels ou annuels) : pour la liste des travaux réalisés avec leur coût ;

➲ Dans le Permis de construire consultable en fonction de l'âge des bâtiments auprès du service des archives communales ou départementales, pour les éléments relatifs au bâti, c'est-à-dire tous les plans :

N.B. : seule la «Fiche d'information» constituée par les articles 2 et 3 du décret sur le carnet d'entretien est tenue à jour obligatoirement par le Syndic.

De quand faut-il partir ?

➲ Deux solutions :
1. Soit vous commencez à remplir le carnet d'entretien à partir «d'aujourd'hui» : c'est bien sûr possible mais il vous faudra beaucoup de temps pour retirer de ces informations le profit attendu.
2. Soit vous essayez de remplir ce carnet en «remontant le temps», de façon à mieux cerner la façon dont votre immeuble a été géré : vous pouvez remonter sur 5 ans, mais aussi (et ce sera plus efficace) sur 10 ans. C'est en tout cas ce que nous vous conseillons vivement de faire.

➲ Comment faire pour remonter dans le temps ?
En fait c'est assez simple et cela demande seulement un peu de patience.
Il suffit de reprendre les «états des dépenses» de votre Copropriété et de ressaisir les informations :
- pour chaque contrat, le coût annuel ;
- pour chaque ouvrage ou équipement les interventions qui les concernent en laissant de côté toutes les petites interventions.

Pour ce qui est des équipements techniques, ascenseurs, chaufferie, …, si vous avez un contrat dit COMPLET il «suffira» de demander au prestataire la liste détaillée des moyens et gros travaux qui ont été réalisés : si cette liste est limitée, méfiance... ; si elle est conséquente, il pourra être très intéressant de vérifier (ou de faire vérifier) que les travaux annoncés ont bien été faits...

Quelle est l'utilité d'un bon CE, a qui sert il ?

A qui doit servir ce Carnet d'entretien ?

Le Carnet d'entretien part d'une série de constats très simples :
Il est souvent très difficile de connaître l'historique complet des interventions sur un ouvrage ou un équipement (toiture, canalisations, chaufferie, etc.) ;
Or, cet historique apporte aux profanes (Conseillers syndicaux et Syndics non professionnels), comme aux spécialistes, des renseignements INDISPENSABLES non seulement pour exercer un bon suivi de la gestion et des entreprises mais aussi pour bien préparer les interventions futures ;

Dès lors, il convient que le Carnet d'entretien permette un accès rapide à cet historique détaillé.

➲ Le «Carnet» doit renseigner les responsables des Copropriétés sur plusieurs points :
• Les contrats et l'évolution de ces contrats dans le temps (coût) ;
• Les types de travaux «significatifs» qui ont été réalisés sur chaque bâtiments ou parties de Bâtiment ou sur les équipements ; par «significatifs» il faut entendre non pas seulement les GROS travaux, mais toutes les interventions d'un montant situé au-dessus d'un certain seuil (tel que celui de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965) à partir duquel la consultation du Conseil syndical est rendue obligatoire : ce montant varie d'une Copropriété à l'autre et les copropriétaires n'ont jamais intérêt à voter un montant trop élevé ;
• Les Entreprises qui ont effectué les travaux et les coûts pratiqués.

➲ L'utilisateur du Carnet pourra savoir CE QUI a été fait, par QUI, pour quel COÛT, cela permettra :
- D'éviter les abus ou les empêcher pour l'avenir ;
- De mettre en évidence les interventions intempestives ;
- De contrôler les coûts ;
- D'orienter les recherches en cas d'anomalies ;
- De pouvoir négocier avec l'assureur de l'Immeuble.

➲ Enfin, le «Carnet d'entretien « doit répondre aux exigences minimales réglementaires, à savoir l'information de l'acquéreur. C'est le rôle de la «Fiche d'information obligatoire».

➲ C'est presque une lapalissade, car dès lors qu'un syndicat dispose d'un vrai carnet d'entretien et de maintenance cela lui permet beaucoup de choses :
- Connaître les travaux qu'il a réalisés et les coûts correspondants,
- Connaître par déduction les travaux qui restent à faire,
- Faire chiffrer tranquillement les ouvrages qui devront être remis en état dans les prochaines années,
- Proposer en AG la constitution d'un fonds travaux qui permettra le jour voulu d'engager beaucoup plus sereinement la dépense,

PARTIE II

MAINTENANCE ET TRAVAUX DANS LA COPROPRIÉTÉ

Contrats de maintenance et d'entretien : comment et quoi (re)négocier ?

Nous abordons le problème des contrats. Là encore, il ne faut pas dire : « ***Je ne suis pas juriste ni technicien ; comment vais-je faire ?*** » Vous allez voir : il suffit de savoir lire…

I. FAIRE LE RECENSEMENT DE TOUS LES CONTRATS ET EN OBTENIR UN EXEMPLAIRE

On est toujours impressionné par le nombre de contrats dont dispose une copropriété. Vous n'êtes pas convaincu ?

Voici donc une liste non exhaustive des contrats possibles, qui vous montrera l'importance du problème.

1. Chauffage.
2. Ascenseur.
3. Nettoyage et sortie des poubelles.
4. Espaces verts.
5. Eau.
- contrat de gérance d'eau (forfaitaire) ;
- gérance avec intéressement ;
- contrat de « *robinetterie* ».

6. Eau chaude (ballon ; appareil de traitement) :
- P2 (entretien simple) ;
- P2 + P3 ;
- fourniture de produits (adoucisseur ; anticorrosion).

7. Vide-ordures (désinfection).
8. Désinsectisation.
9. Dératisation, désourisation.

10. VMC (ventilation mécanique contrôlée) :
- entretien des caissons sur le toit ;
- ramonage des gaines ;
- nettoyage des ouvertures.

11. VMC gaz avec DSC (dispositif de sécurité collective).
12. Curage des canalisations d'évacuation des eaux usées et des eaux-vannes (WC).
13. Porte de garage ou barrière de parking automatique.
14. Extincteurs.
15. Colonne sèche (lutte contre l'incendie).
16. Sprinkler (lutte contre l'incendie).
17. Bloc autonome de sécurité.
18. Location et relevés de compteurs d'eau.
19. Entretien des terrasses inaccessibles.
20. Digicode ; interphone ; gâche électrique.
21. Vidéosurveillance.
22. Surpresseur (renforce la pression de l'eau pour les étages supérieurs).
23. Pompe de relevage (dans les sous-sols ou parkings).
24. Armoire électrique.
25. Maître-chien (sécurité des biens).
26. Contrat multiservices.
27. Assurance multirisque immeuble ou assurance « ***protection juridique*** », etc.

Cette liste a un mérite principal : elle rappelle le nombre élevé de contrats qui peuvent concerner une copropriété.

Trop souvent, en effet, quand nos adhérents veulent renégocier leurs contrats le syndic leur répond : « ***Voyons, quel intérêt de gagner 200 ou 300 euros sur ce petit contrat ! Que d'énergie pour pas grand-chose !*** ». Pas grand-chose ! Vingt contrats multipliés par 300 euros font 6 000 euros !

À noter : on est également très surpris par le fait que le syndic en place ne dispose pas toujours d'un exemplaire des contrats et n'a jamais rien fait pour les récupérer bien qu'il paie consciencieusement les prestataires.

La raison ? « ***Mon prédécesseur ne me les a pas remis*** » **ou :** « ***Il y a des vieux contrats qu'on ne retrouve pas*** », etc.

Exigez dans ce cas qu'il demande sans tarder une copie au prestataire et vous la transmette.

2. FAIRE UNE PREMIÈRE ANALYSE ET UN PREMIER BALAYAGE DES CONTRATS

Une fois en possession de tous les contrats, vous allez commencer à pouvoir les étudier sommairement :

- ➲ depuis quand ont-ils été signés ?
- ➲ quel était le prix de départ ?
- ➲ quel est le prix aujourd'hui ? L'évolution est-elle normale ?
- ➲ y a-t-il une clause d'indexation ?

- ➲ a-t-elle été respectée ?
- ➲ que recouvre exactement ce contrat ? est-il clair ? (quel est son objet, les obligations prévues, etc.).
- ➲ est-il utile ? obligatoire ?
- ➲ est-il réalisé ?

Vous constaterez que certains contrats sont très anciens ; que les augmentations annuelles ne sont basées sur rien ; que les prestations sont floues ; qu'elles ne sont pas respectées, etc.

Ce premier travail est essentiel car il vous permet de vous familiariser avec les contrats.

Il vous permettra aussi de commencer à découvrir des « ***bizarreries***» telles que : votre copropriété paie un contrat d'adoucissement d'eau alors que le matériel est en panne depuis deux ans ; il y a un contrat de dératisation qui n'a jamais été appliqué ; le contrat de curage des canalisations n'a aucune utilité ; la copropriété dispose de deux contrats de désinsectisation ; le contrat d'entretien des extincteurs concerne quinze extincteurs alors qu'il n'y en a que sept, etc.

Ce premier « ***balayage*** », à la portée de tous, est très efficace et instructif et révèle **TOUJOURS** des anomalies dont la correction va permettre des économies.

3. COMMENT LIRE UN CONTRAT DE FAÇON APPROFONDIE ?

Lire un contrat n'est pas très simple pour une bonne raison : souvent, dans un contrat, ce qui est important ce n'est pas ce qui y est écrit mais ce qui ne l'est pas. Nous allons vous donner quelques clefs.

1/ Le premier problème concerne les imprécisions de prestations ou les exclusions difficiles à repérer.

a) Les imprécisions

L'exemple type, ce sont les contrats d'assurance qui sont souvent compliqués à lire (clauses générales, clauses spéciales, clauses particulières) et où l'on ne sait plus trop bien, dans certains cas, ce qui est inclus ou non.

Seuls ceux qui ont une bonne expérience des contrats et des problèmes de gestion sont capables de faire en sorte que des contrats de prestation soient précis sur tel ou tel point.

Mais cela ne doit pas dissuader les conseils syndicaux d'essayer de lire attentivement le détail des prestations prévues et **de repérer déjà par eux-mêmes les éventuelles imprécisions.**

Le rôle de l'ARC est évidemment de vous AIDER à y voir plus clair. Pour cela l'ARC a mis au point des contrats types pour ses adhérents collectifs. Plusieurs contrats type ont déjà été élaborés, tels les contrats d'ascenseur ou les contrats de chauffage, etc.

b) Les exclusions

Il faut également traquer les exclusions, même implicites. **Exemple** : dans les contrats de porte de garage, les dépannages sont souvent exclus ou bien les pièces de rechange et les conditions de facturation ne sont pas précisées.

2/ Le problème du coût des prestations HORS contrat

Bien entendu, certains contrats peuvent être TRÈS clairs en ce qui concerne les exclusions. Dans ce cas, le problème n'est pas de savoir ce qui est exclu mais à quel prix seront facturées les prestations hors contrat :

Exemple :

➲ Tel contrat d'entretien (adoucissement de l'eau) ne concerne pas la fourniture des produits (ce qui est normal) ; mais comme les produits sont commandés et fournis par le prestataire, on s'aperçoit alors qu'ils peuvent être facturés à un prix très élevé (ceci légalement puisque ce prix n'a pas été négocié dans le contrat…).

Autre exemple :

➲ Les interventions hors contrat dans les ascenseurs. Si le « *client* », en l'occurrence la copropriété, n'a pas négocié un « ***bordereau de prix*** » (prix horaire de la main-d'œuvre ou prix forfaitaire défini par type d'intervention) il sera alors obligé d'en passer - le moment venu - par la volonté du prestataire. Inutile de vous faire un dessin (voir au point 7).

3/ Le problème de l'absence de clauses nécessaires

De nombreux contrats ne prévoient pas certaines clauses, pourtant essentielles.

Cela concerne aussi bien les délais d'intervention, les pénalités, les modalités de remise des installations en fin de contrat, etc.

Mais comment repérer les clauses inexistantes quand on n'est pas spécialiste, étant donné la diversité des clauses et des contrats ?

Pour répondre à cette question et vous aider à y voir plus clair, nous avons élaboré une première liste que nous vous invitons à découvrir au point 6 de ce chapitre.

4. COMMENT RENÉGOCIER UN CONTRAT

Renégocier un contrat, c'est pour neuf gestionnaires sur dix, simplement renégocier le prix à la baisse.

Or, obtenir un tel résultat n'est pas difficile. Il suffit, en général, de le demander au prestataire en place en lui expliquant qu'il n'est pas seul ou de remettre effectivement le contrat en concurrence.
Souvent néanmoins, cette baisse peut s'accompagner d'une baisse de prestations ou de la qualité. Soyons donc très vigilant et prudent.

L'objectif est en effet non seulement de faire baisser le prix mais surtout de répondre à la question : « ***Comment renégocier un contrat en obtenant de vraies économies pour de vraies prestations ?*** ».

Une bonne négociation, ce sera donc :
a) une négociation qui concerne le prix actuel et les évolutions futures ;
b) une négociation qui concerne les prestations.

Prenons un exemple simple : rien de plus facile que de renégocier un contrat d'assurance à la baisse ; il suffit d'accepter de relever le niveau des franchises. Est-ce vraiment un avantage ?

Votre objectif sera dans ce cas :
- de renégocier le prix ;
- mais sans brader les « ***couvertures*** ».

La renégociation du contrat ce sera donc d'obtenir une baisse de prix à prestation équivalente, sans surprise pour l'avenir. À ce propos nous pouvons citer le cas suivant : un syndic avait renégocié un contrat de robinetterie à la baisse ; sauf qu'il avait accepté une formule de revalorisation (voir point 8) très défavorable, ce qui fait que deux ans après le contrat était revenu à son niveau précédent.

Conséquence : la renégociation s'est vite avérée illusoire.

On le voit, renégocier un contrat ne doit pas consister uniquement à tenter de faire baisser les coûts, mais à le faire sans faire baisser les prestations ou accepter des clauses nouvelles qui s'avèrent préjudiciables rapidement.

Nous allons ici-même voir quelques pistes.

5. LES DEUX « *LOGIQUES* » DES ENTREPRISES À L'ŒUVRE DANS LES CONTRATS

Si vous voulez mieux repérer les points faibles d'un contrat, il faut d'abord essayer de comprendre la *«logique»* des entreprises.

En fait, on peut repérer deux logiques qui vont chacune donner naissance à un type spécifique de contrat avec ses propres défauts. La première logique est dite **logique minimaliste,** la seconde, **logique maximaliste.** Voyons cela.

1/ La logique minimaliste

Chacun connaît bien cette logique qu'on peut décrire ainsi :
- l'entreprise inclut un minimum de prestations, voire prévoit des prestations floues. Pire, elle introduit de nombreuses *«exclusions»* et renvoie une partie du travail à des interventions *«**hors contrat**»* difficiles à évaluer ;
- l'entreprise ne précise pas ou mal les résultats ou objectifs garantis ;
- elle n'indique aucun des moyens qu'elle va mettre en œuvre (main d'œuvre,; nombre d'heures consacrées ; matériel ; etc.) ;
- elle ne précise pas les modalités de contrôles (par les clients, par elle-même ou un tiers), ou comment le non-respect du contrat pourra être sanctionné ;
- enfin, elle reste muette sur les conditions de revalorisation du prix.

Cette logique minimum peut se traduire dans les faits de diverses manières, qui sont malheureusement bien connues de nos adhérents :
- travail bâclé ;
- interventions ou travaux facturés en plus ou en supplément (matériels, petites pièces, etc.) ;
- difficulté pour prouver que le contrat n'est pas respecté ou mal respecté.

Il résulte de cette logique, insatisfaction, surcoûts et mauvaises surprises, c'est-à-dire impossibilité d'obtenir un travail bien fait pour un prix clair dès le départ.

Si on comprend cette logique, on comprend aussi comment le client (la copropriété) va pouvoir réagir. Il faut :
- clarifier les prestations et rejeter les exclusions ;
- faire préciser les conditions et prix d'intervention hors contrat ;
- obtenir des précisions sur les résultats attendus, les moyens mis en œuvre, les contrôles, les sanctions, l'évolution des coûts.

Nous verrons cela plus loin en détail.

2/ La logique maximaliste

- C'est la logique du **forfait** : *« **Ne vous occupez de rien. Pour un prix global, on s'occupe de tout (entretien ; gros travaux ; intervention en cas de panne 7 jours sur 7)**».*
- Le problème du forfait complet c'est qu'il est totalement opaque ou du moins qu'il est très difficile d'en décomposer le prix et donc de le justifier.

- Forfait rime donc souvent avec surfait (surfacturation).
- Ce que l'entreprise vend cher dans ce cas c'est «***la garantie de service***», garantie qui, dans la réalité, ne se vérifie malheureusement pas toujours.

Dans ce cas, le travail de la copropriété devra être d'obtenir le maximum de renseignements pour décomposer le prix ; seul moyen de repérer les exagérations.

Nous reviendrons sur cela.

6. LES DIFFÉRENTS TYPES DE SITUATIONS RENCONTRÉES

Avant de rentrer dans le détail, il faut que nous rentrions un peu plus encore dans la logique des contrats.
Pour cela nous avons repéré sept types de contrat qui ont chacun un type particulier de défaut. Nous allons retrouver les deux types de contrats évoqués précédemment et essayer de montrer qu'il y a encore d'autres problèmes.

1/ Les contrats « *surprise* » ou « *à rallonge* »

Ce sont donc les contrats minimalistes déjà vus plus haut avec une base minimum et de nombreux suppléments ou travaux hors contrat.
Concrètement cela peut concerner :
- les contrats simples d'entretien en matière de chauffage ;
- les contrats d'extincteurs (on peut voir facturer la recharge plus cher que l'extincteur) ;
- les contrats de portes de garage ;
- les contrats de suppresseurs ;
- les contrats simples d'ascenseurs.

2/ Les contrats forfaitaires trop chers

Dans cette catégorie déjà évoquée, nous avons :
- les contrats d'ascenseurs dits complets ;
- la formule P2+P3, voire P4 des contrats de chauffage.

3/ Le contrat à potentiel « *élastique* »

Ce sont généralement des contrats où la main d'œuvre domine. Au début, l'entreprise vous en *«donne»,* par exemple, pour trente heures par mois, puis au bout d'un an, l'entreprise fait le travail en dix heures... Dans cette catégorie, on trouve :
- les contrats de nettoyage ;
- les contrats d'entretien d'espaces verts.

4/ Le « *contrat-rente* »

Il s'agit souvent des contrats de moindre importance dont on se méfie rarement (jamais remis en concurrence, jamais auscultés voire jamais contrôlés). Nous les surnommons *«**contrat-rente**».*
Exemples :
- nettoyage des gaines de vide-ordure ;
- ramonage ;
- nettoyage des gaines de VMC ;
- robinets d'arrêt ;
- location de compteurs d'eau ;
- armoires électriques ;

• entretien des terrasses ;
• curage des canalisations.

Ces contrats doivent être analysés : combien de temps les entreprises passent-elles réellement sur la copropriété ? Est-ce que ce temps est en relation avec le prix du contrat ? etc.

5/ Le contrat à « *mise en œuvre aléatoire* »

Beaucoup de contrats ne sont que partiellement exécutés, ce qui n'émeut personne. Ainsi, telle entreprise facture 1 524,49 € pour une désinsectisation, ne traite que la moitié des logements mais facture la totalité du contrat... Le problème est qu'on ne sait en général ni le taux réel de pénétration dans les logements, ni quels moyens l'entreprise a mis en œuvre pour obtenir le meilleur taux. Exemples :
• désinsectisation ;
• relevé des compteurs d'eau ;
• contrat d'entretien de la robinetterie ;
• nettoyage des bouches d'aération de VMC.

Là encore, sachant cela, il faudra prévoir dans le contrat, des parades préventives.

6/ Le contrat au résultat incontrôlable

Certains contrats vous promettent des résultats, mais ne prévoient ni modalités de contrôle, ni sanctions éventuelles. Exemples :
• contrat anti-corrosion des canalisations ;
• contrat assurant une température minimum dans tous les logements (19°).

Là aussi il faut mettre des moyens et garde-fous en place dans les contrats.

7/ Le contrat de « *moyens* » incontrôlables

D'autres contrats prévoient la mise en œuvre de moyens appropriés, mais aucun contrôle. Exemple : contrat d'adoucissement de l'eau chaude (on y indique que les ***«produits nécessaires»*** seront injectés, sans plus).

Ces quelques exemples vous donnent déjà quelques idées précises concernant les clauses ou dispositions qui manquent. Nous allons maintenant entrer dans le détail.

7. LES OBJECTIFS DE LA COPROPRIÉTÉ POUR BIEN NÉGOCIER

Le travail de la copropriété est d'inclure des clauses permettant d'éviter dérives et problèmes. En particulier la copropriété doit :

1. Inclure dans le contrat le maximum de prestations et définir dans quelles conditions et à quel prix les prestations hors contrat pourront éventuellement être effectuées.

2. En cas de forfait, obtenir le maximum de détails et d'explications concernant la façon dont ce forfait a été calculé.

3. S'assurer que le prestataire consacre bien le temps nécessaire (définir ce temps et les moyens de vérification).

4. Prévoir dans les contrats des modalités de contrôle et de suivi de ces contrats.

5. Prévoir des pénalités ou possibilités de sanction en cas d'inexécution partielle ou totale.

6. Faciliter la résiliation.

7. Obliger l'entreprise à assumer toutes ses responsabilités.

8. Éviter les dérives financières.

9. Éviter que le contrat ne crée un système de dépendance technologique insurmontable (cas de certains contrats d'ascenseur).

8. POINTS À CONTRÔLER OU À FAIRE INSCRIRE DANS UN CONTRAT

Nous avons vu l'importance qu'il y a de vérifier la présence de certaines clauses ou de les faire introduire si elles n'apparaissent pas.

Nous allons passer ces points en revue. À vous de vérifier si elles y sont déjà et, à défaut, de les négocier pour les introduire.

A/ Tâches d'entretien

1) Définition des tâches, liste des exclusions et liste des petits matériels inclus ou exclus

Il faut obtenir le maximum de précisions sur tous ces points. Rappelez-vous que dans un contrat, ce qui n'est pas indiqué est aussi important que ce qui est explicite…

2) Périodicité

À définir précisément car elle permet les contrôles.
À noter : il peut y avoir plusieurs périodicités. Telle opération est faite tous les mois, telle autre tous les trimestres, etc.

3) Moyens à mettre en œuvre

Il s'agit des moyens humains (nombre de personnes ; qualification éventuelle) en matériel (le type de produits) et en information.
Ainsi, lorsque les sociétés interviennent dans les logements, une clause peut prévoir : « *La société devra informer de son passage par affichage au moins une semaine avant la date prévue et adresser au syndic copie de son affichette* ».
Parfois on pourra aussi définir un nombre d'heures.
Exemple : pour les contrats de ménage, on pourra mettre : « *bâtiments A et B : tous les jours de 14 heures à 16 heures pour : balayage des halls et des escaliers ; nettoyage humide des halls, etc.* ».
Ainsi le contrôle éventuel sera plus facile.

4) Résultats ou performances

Exemples : température minimum de 19°C ; absence de corrosion (contrat de traitement d'eau), etc. Là encore, avec de telles dispositions, les contrats sont simples.

5) Moyens de contrôle

Cela peut concerner aussi bien le remplissage d'un carnet d'entretien ; la délivrance obligatoire de bons d'intervention ; l'information obligatoire du syndic avant tout passage ; l'obligation de faire des rapports de visite détaillés ou de faire signer les occupants ; la mise à disposition obligatoire des pièces qui ont été changées pour vérification par la copropriété ; le contrôle obligatoire effectué par un organisme extérieur ; etc.

6) Sanctions ou pénalités pour non-respect du contrat

Exemples : pénalités en cas de travail mal fait ou non fait ; pénalités en cas de moyens de contrôle non mis en place ; prise en charge financière des contrôles négatifs.

B/ Gros travaux prévus dans le contrat

1) Définitions et exclusions

Nous vous renvoyons à ce que nous avons dit à ce sujet plus haut.

2) Travaux de modernisation

Il faut prévoir comment seront facturés les frais de modernisation du matériel : au cas où il y aurait un contrat étendu (chauffage ; ascenseur), on peut indiquer que : « *seul le surcoût lié à l'amélioration du matériel sera facturé, suite à l'accord du client pour cette amélioration* ».

3) Périodicité des grosses interventions et liste des gros travaux qui doivent être faits avant la fin du contrat

4) Transparence et contrôle des gros travaux (en cours de contrat et à la fin)

C/ Pannes et interventions correctives

1) Délais d'intervention.

2) Pièces détachées (obligation de détenir ces pièces)

3) Temps maximum d'indisponibilité des équipements en cas de panne

4) Etablissement obligatoire de bons d'intervention incluant :

- le détail du travail fait ;
- l'origine de la panne ;
- heure d'arrivée et de départ.

5) Prix des interventions hors contrat (coût horaire ; bordereau de prix annexé au contrat)

6) Pénalités

Exemples : en cas de pannes trop fréquentes (nombre à déterminer) ; en cas de délais dépassés ; en cas de clauses non respectées.

D/ Travaux (prévisibles ou non) hors contrat

1) Modalités de proposition

Le contrat peut prévoir que le prestataire devra obligatoirement fournir un devis préalable détaillé (fournitures et main-d'œuvre).

2) Contrôle par la copropriété de l'opportunité des travaux proposés par le prestataire

3) Base de prix

Ce point concerne le prix horaire de la main-d'œuvre et celui des fournitures. Pour ces dernières, le contrat peut prévoir de faire référence aux prix publics (catalogue), par exemple.

4) Contrôle des heures facturées

E/ Autres clauses à bien contrôler

1) Prise en charge et remise des installations en fin de contrat :

- Il est indispensable de prévoir une double clause ;

- visite contradictoire des équipements lors de la prise en charge ;
- état des lieux établi contradictoirement en fin de contrat.

2) Sous-traitance

Elle doit obligatoirement être soumise à une autorisation préalable de la copropriété.

3) Fourniture, entretien, étalonnage d'appareils de mesure

Ce point est très important, surtout pour les contrats de chauffage.

4) Accès au local technique

Il faut prévoir que le représentant de la copropriété puisse accéder aux locaux techniques tels que machinerie d'ascenseur (moyennant préavis).
Ce point est essentiel car beaucoup de contrats imposent une impossibilité d'accès, ce qui empêche de contrôler le prestataire.

5) Durée et reconduction expresse

Vous devez absolument bannir la reconduction tacite.

6) Résiliation en cours de contrat

Prévoir une possibilité de résiliation après mise en demeure en cas de non-respect par le prestataire de ses obligations.

7) Evolution des prix

Faites attention à ce point, et reportez-vous au point numéro 8 intitulé : « *Maîtriser les augmentations annuelles* ».

8) Pénalités à l'encontre du client pour non-paiement

Bannir les clauses floues et indiquer clairement que ces pénalités doivent être applicables uniquement après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception. En outre, le taux applicable ou le type de taux doit être précisé.

9) Juridiction compétente

Veillez à ce que le tribunal ne corresponde pas au siège social de l'entreprise.

10) Assurances, garanties et responsabilité de l'entreprise

À faire préciser et obtenir les documents.

Alors êtes-vous prêt ?

Un dernier conseil : commencez par lire un ou deux contrats pour vous entraîner.
N'allez pas trop vite. Vous verrez, le métier rentrera doucement mais sûrement.

Une fois que vous aurez fait ce premier travail, vous allez vous apercevoir que certains contrats sont si vieux, si mal faits, si imprécis, etc., qu'il est urgent de les remettre en concurrence.

Nous allons voir les précautions à prendre pour cela dans les pages qui suivent.

9. PRÉVOIR UN BORDEREAU DE PRIX POUR LES TRAVAUX NON COMPRIS DANS LE CONTRAT

Certains contrats excluent le remplacement de certains matériels, ce qui est normal.

Aussi pour éviter les mauvaises surprises et empêcher les abus, vous négocierez l'annexion au contrat d'un bordereau de prix. De quoi s'agit-il ?

De faire noter sur une liste détaillée les prix qui seront pratiqués pour les travaux ou interventions hors contrats prévisibles.

Pour prendre l'exemple simple du contrat d'entretien des extincteurs, le « *bordereau* » devra indiquer, par exemple, à quel prix seront facturées les cartouches en cas de nécessaire remplacement. Ainsi, on négocie vraiment AVANT, ce qui évite d'avoir à recevoir des factures incontournables et impossibles à discuter APRÈS.

10. MAÎTRISER LES AUGMENTATIONS ANNUELLES

Voici un problème qui n'est pas facile et qui peut se traiter de différentes façons.

Il est essentiel de se pencher dessus car on s'aperçoit que les évolutions annuelles peuvent être le double de ce qu'elles DEVRAIENT être. Au bout de cinq ou dix ans, on constatera une dérive expliquant le coût excessif de certains contrats.

Voyons le problème.

Nous vous renvoyons à notre article : « *Augmentation annuelle des contrats* » dans notre guide « *Le Dictionnaire des économies de charges* » et vous donne ci-après des indications essentielles :

1/ Les différentes situations en matière d'augmentation

a) Il y a des contrats qui ne font mention d'aucune clause d'indexation.

b) Il y a des contrats qui incluent des clauses floues ou fantaisistes (par exemple : « *selon la réglementation en cours* »).

c) Il y a des contrats qui se réfèrent à des indices incompréhensibles, voire qui n'existent plus.

d) Il y a des contrats dont les prestataires ne respectent pas les clauses d'indexation (dès lors que les indices ne leurs sont plus favorables).

e) Il y a des contrats qui incluent des formules désavantageuses pour les usagers ou font référence à des indices excessifs.

Reprenons cela dans le détail :

➲ **Premier cas : pas de clause**

Incroyable mais vrai, de nombreux contrats ne prévoient aucune clause, ce qui fait que les prestataires agissent comme ils l'entendent. En fait leur raisonnement pseudo juridique est le suivant : « *comme il n'y a pas de clause d'augmentation, nous estimons que les augmentations pratiquées valent propositions d'augmentation. Dès lors, si le syndic paie, c'est qu'il est d'accord* ».

Comment agir ?

D'abord reconstituez les augmentations sur cinq ans. Si vous dépassez ce qui est raisonnable (à comparer avec l'indice des prix à la consommation), c'est simple : mettez un frein et exigez du syndic qu'il refuse toute augmentation sur l'année à venir. Si l'entreprise s'obstine à appliquer une augmentation, il faut alors demander au syndic de déduire lui-même ces augmentations. Si besoin est, il faut envisager de changer d'entreprise et remettre le contrat en concurrence.

➲ Deuxième cas : clauses floues ou fantaisistes

Dans certains contrats, on peut lire : « *le contrat sera augmenté annuellement en fonction de la réglementation en vigueur* » ou « *en fonction de l'indice INSEE* ». Or, depuis 1986 il n'y a plus de réglementation de prix et le terme « *indice INSEE* » ne signifie rien car il y a de très nombreux indices INSEE.

Dans un tel cas, il faudra pratiquer comme dans le premier cas, c'est-à-dire : étudier les augmentations sur cinq ans ; au besoin, stopper la hausse sur l'année suivante et remettre en concurrence ou négocier l'introduction d'une clause claire. En outre, nous vous conseillons de saisir la Direction Départementale de la Concurrence, Consommation et Répression des Fraudes (DDCCRF) pour escroquerie, en signalant votre plainte à l'entreprise.

➲ Troisième cas : indices inexistants ou ayant disparu

Variante du cas précédent : l'indexation se fait sur un indice qui soit n'existe pas, soit n'existe plus (en effet des indices peuvent avoir disparu sans aucun avenant au contrat). Cette découverte est toujours troublante, car elle signifie d'une part que le syndic ne s'est jamais aperçu de rien, d'autre part que l'entreprise fait ce qu'elle veut depuis des années.

Là encore, procédez comme plus haut et considérez qu'il n'y a pas de clause d'augmentation qui vous soit opposable.

➲ Quatrième cas : clauses d'indexation non respectées

Il concerne des clauses qui ne sont pas respectées. Il peut y avoir pour cela plusieurs raisons, la principale étant que l'application des indices visés par la clause est défavorable à l'entreprise. Il y a ainsi plusieurs années, l'ARC a remarqué - à la suite de l'effondrement du cours du cuivre - que les ascensoristes ne respectaient pas les formules de leur contrat. Après rectification, nous avons obtenu le remboursement de plusieurs dizaines de millions de francs à nos adhérents dans toute la France.

La même situation s'est produite lors du passage aux 35 heures avec les entreprises de nettoyage.

Comment faire pour contrôler ce point. C'est simple : il suffit de refaire vous-même les calculs en partant du contrat. Si vous ne voulez pas vous embêter à rechercher les indices, nous vous conseillons de demander au syndic de vous les fournir (lui-même pouvant les demander à l'entreprise).

Il faut demander : les indices, les dates de publication et les références de publication. Si vous avez du mal à obtenir ces données élémentaires (qui doivent vous être adressées par retour et par fax) c'est très mauvais signe. Dans ce cas, demandez à votre syndic de ne plus payer de facture et de faire envoyer à l'entreprise une lettre recommandée avec accusé de réception concernant la justification des augmentations depuis le début du contrat.

À noter : souvent lorsqu'il y a une formule d'indexation et que les augmentations annuelles sont des chiffres ronds (3,5 % ou 4 % et non 3,53 % ou 4,2 %), c'est le signe que la formule n'est pas appliquée.

Si vous arrivez à cette conclusion, il faudra recalculer les augmentations normales et demander à l'entreprise de rembourser le trop perçu sur cinq ans, qui est le délai de prescription de droit commun.

➲ Cinquième cas : formules désavantageuses ou indices excessifs

Ce cas est très agaçant : il y a une clause dans le contrat, cette clause est respectée (contrairement à ce que nous avons vu dans le cas précédent) mais l'application de la clause est désavantageuse (elle aboutit à des augmentations très fortes). En effet, certains indices augmentent plus vite que d'autres. Or les entreprises les plus malignes connaissent ces indices (**exemple** : les indices de la main-d'œuvre dans les industries électriques) et introduisent ces indices dans les clauses. Par ailleurs de nombreuses clauses prévoient une indexation à 100 % du prix initial. Or, il y a toujours des frais qui sont fixes et la productivité d'une entreprise augmente. Il est donc normal d'exiger des indexations limitées à 85 % et non à 100 %. Nouveauté : ISTA vient d'inventer une formule qui entraîne une augmentation de 2,25 % même **SI AUCUN INDICE N'AUGMENTE !** surréaliste... Enfin signalons qu'il y a des contrats qui prévoient des augmentations trimestrielles (par exemple, à l'occasion de publication des indices) et non annuelles. Là encore, il s'agit d'une clause défavorable.

Si vous avez vérifié que la clause était respectée (voir point précédent) et trouvez des résultats très au-dessus des chiffres indiqués plus haut (indice à la consommation ou indice INSEE de la construction) c'est que vous avez affaire à une clause défavorable.

Il faut alors la renégocier (en demandant au syndic pourquoi il n'a pas réagi plus tôt).

2/ Quelles clauses négocier ?

Il y a plusieurs façons d'aborder la question.

a) Pas de clause, mais négociation annuelle

Un contrat peut prévoir la clause suivante : « *chaque année, deux mois avant la date anniversaire du contrat, l'entreprise pourra proposer un pourcentage d'augmentation qui sera librement négocié entre les deux parties ; à défaut d'accord, le contrat cessera de plein droit à échéance* ».

Une telle clause nécessite une forte vigilance doublée d'une bonne capacité de négociation de la part de la copropriété.

b) Une clause avec garde-fou

Bien qu'il soit interdit d'indexer un contrat sur l'indice INSEE de la consommation (ce qui pourrait avoir des conséquences inflationnistes), on peut très bien procéder ainsi : introduire une formule d'indexation avec un autre indice que celui de la consommation et préciser que si l'application de cette formule avait comme conséquence d'entraîner des augmentations supérieures à celle de l'inflation mesurée par l'évolution de l'indice INSEE de la consommation, la hausse serait ramenée à cette évolution.

c) Une « *bonne clause* »

Enfin, vous pouvez choisir une clause avec des indices « *normaux* » (pas facile cependant : l'indice INSEE de la construction, réputé il y a plusieurs années comme un « *bon indice* » a fini par déraper…) mais surtout, comme on l'a dit plus haut, il faut introduire une clause d'indexation partielle (à 85 % au lieu de 100 %). Ainsi 4 % seront ramenés à 3,4 %...

Faites attention : n'acceptez que des augmentations annuelles.

Alors prêts ? Eh bien, à vous maintenant !

11. METTRE EN PLACE DES OUTILS SIMPLES DE SUIVI ET DE CONTRÔLE

Souvent, les contrats ne sont pas « *suivis* » par les syndics ; non seulement les contrats de nettoyage ; les contrats de chauffage, ou les contrats d'ascenseurs, mais parfois même les simples contrats de désinsectisation.

À vous donc de mettre en place des dispositifs de suivi, constant ou aléatoire. Voici quelques pistes :

a) **Contrat de chauffage** : comparez le contrat (ce qui doit être fait) et le carnet de chaufferie (obligatoire, mais parfois jamais rempli…) ; demandez, de temps en temps à être averti de la visite du technicien et suivez son travail dans la chaufferie.
b) **Ascenseur** : là encore, exigez le carnet d'entretien obligatoire et demandez à être prévenu de la future visite d'entretien.

c) **Désinsectisation** : demandez un état des visites effectives des logements (parfois un quart des logements seulement a pu être visité…), et vérifiez dans le même temps les modalités de passage.

d) **Contrats de nettoyage** : un seul moyen : exigez du prestataire son planning précis et faites des contrôles.

Par ailleurs, vous pouvez aussi introduire (par avenant) dans les contrats des dispositions concernant les moyens de contrôle. Cela peut concerner aussi bien le remplissage d'un carnet d'entretien comme on l'a vu au point 6, la délivrance obligatoire de bons d'intervention, l'information obligatoire du syndic avant passage ; l'obligation de faire des rapports de visite détaillés ; le stockage obligatoire du matériel changé pour vérification par la copropriété ; le contrôle effectué par un organisme extérieur (avec prise en charge des frais par le prestataire si le contrôle s'avère négatif) ; etc.

12. PRÉVOIR DES PÉNALITÉS POUR NON-RESPECT DU CONTRAT

Beaucoup de contrats ne prévoient aucune pénalité en cas d'inobservation des obligations.

Dans ces conditions, les prestataires - qui ne risquent pas grand-chose - ne font pas les efforts nécessaires.

Il est donc impératif non seulement de mettre en place des procédures de suivi et de contrôle comme on l'a vu au point 6, mais aussi des clauses de pénalité ; par **exemple** :

- pénalité en cas de travail mal fait ou non fait (**exemple** : pour les contrats de nettoyage : *« pénalité de 15 % du montant mensuel du contrat en cas de non-respect du planning »*) ;
- prise en charge financière (par le prestataire) des contrôles négatifs (**exemple** : diagnostic concernant l'entretien des ascenseurs), ou des analyses de rendement de la chaudière.

Là aussi, il suffira d'un tout petit peu d'imagination.

13. VÉRIFIER LA BONNE APPLICATION DU TAUX DE TVA DANS LES FACTURES

Pour vous aider dans le contrôle de vos charges à vérifier l'application de la TVA sur les factures nous vous avons préparer un tableau, le plus simple possible, qui vous permettra de vérifier que le taux appliqué est le bon.

En droit fiscal, il est des principes qui s'applique et qu'il est bon de connaître pour le sujet qui nous occupe, les charges et les travaux en copropriété.

Tout ce qui est mouvable relève du taux normal : extincteurs, achats d'ampoules, badge etc…

Tout ce qui est incorporé à l'immeuble et qui ne peut être transporté facilement relève du taux réduit : canalisations, peintures, gros appareils. L'entretien et la maintenance de ces éléments de votre copropriété sont également soumis à ce taux réduit.

Comme toujours, il existe, de part la réglementation, des exceptions au demeurant peu nombreuses puisque le ménage de l'immeuble est soumis au taux normal.

Le tableau suivant va vous aider à visualiser rapidement le cas qui vous intéresse. Pour des points très particuliers nous consulter ou lire l'instruction de la direction générale des impôts 3 C-7-06 du 8 décembre 2006, 3 C-1-12 du 8 février 2012. En cas de difficulté d'application tant avec votre syndic qu'avec les fournisseurs, la production de ces instructions devrait suffire.

La vérification est importante puisque qu'un mauvais taux implique un surcout important. Pour une facture de 100€ hors taxe la différence est de 12,60 € (19,6% - 7%) ce qui n'est pas négligeable et mérite attention.

➲ NB : A compter du 1er janvier 2014, le taux réduit de TVA passera à 10% et le taux normal à 20,6%.

TVA applicable								
Taux	Réduit 7%	Normal 19,60%	Taux	Réduit 7%	Normal 19,60%	Taux	Réduit 7%	Normal 19,60%
Ascenseur			Eau Chaude			Pompe de relevage	X	
Entretien, remise aux normes	X		*Enterien et réparation*			Portes et barrière	X	
réparation et remplacement	X		*des appreils*	X		Sprinkler (lutte incendie)	X	
Bloc de secours			*Produits*		X	Surpresseur	X	
Chauffage			Electricité	X		Terrasse inaccessibles	X	
(gaz, fuel, …)		X	Entretien changement d'ampoules			Vide-ordures		
Entretien et réparation	X		Si pose comprise	X		Vidéosurveillance		X
Colonne sèche	X		Achat simple		X	VMC	X	
Curage des canalisations EU/EP	X		Equipement de sécurité			Nettoyage des gaines	X	
Desinsectisation	X		Fourniture et pose	X		VMC gaz avec DSC	X	
Dératisation, Désourisation	X		Entretien	X		Compteurs d'eau		
Digicode, interphone	X		Extincteurs		X	Location		X
Espaces verts		X	Extracteurs d'air	X		Entretien	X	
Eau / Compteurs d'eau			Nettoyage des parties communes		X	relevés		X
Location		X	Nettoyage et sortie Poubelle		X	Maitre chiens		X
Entretien	X		Parkings					
Relevés		X	Plomberie	X				

Conclusion

Le contrôle des contrats et leur suivi comptent parmi les tâches que les syndics aiment le moins faire et qu'ils font d'ailleurs souvent de façon très superficielle.

D'où les problèmes nombreux que les copropriétaires rencontrent à ce niveau, tant au niveau des prix que de la qualité et du sérieux du travail effectué.

Ce contrôle et ce suivi sont, par contre, à la portée de n'importe quel conseil syndical et s'avèrent très efficaces et producteurs d'économies.

N'hésitez pas à procéder à une révision de vos contrats tous les cinq ans.

La gestion des petits travaux

Nous abordons un point sensible : celui des petits travaux qui peuvent coûter très cher dès lors qu'on laisse faire.

Nous allons passer en revue les moyens simples à la disposition des copropriétaires pour maîtriser, parfois de façon spectaculaire, la situation.

1. OBTENIR DES DEVIS ET DES FACTURES DÉTAILLÉS

Le premier moyen pour maîtriser les prix est d'obtenir des devis et factures détaillés qui précisent :

1. le nombre d'heures ;

2. le prix horaire ;

3. les fournitures ;

4. le prix des fournitures.

Ce détail non seulement limite les exagérations possibles, mais va vous permettre :
- de contrôler ;
- puis de discuter les prix, éventuellement ;

Avant de voir comment, rappelons la réglementation à ce sujet. Dans la mesure où il y a un devis, il faut savoir qu'un arrêté ministériel du 2 mars 1990 (arrêté du Ministère de l'Economie, des Finances et du Budget) rend obligatoire un certain nombre de mentions.

L'article 3 de cet arrêté précise en effet :

« ***Art 3*** *: Lorsqu'un devis est établi préalablement à l'exécution d'une opération, celui-ci doit comporter les mentions suivantes :*

➲ *la date de rédaction ;*

➲ *le nom et l'adresse de l'entreprise ;*

➲ *le nom du client et le lieu d'exécution de l'opération ;*

➲ *le décompte détaillé, en quantité et en prix, de chaque prestation et produit nécessaire à l'opération prévue ; dénomination, prix unitaire et désignation de l'unité à laquelle il s'applique (taux horaire de main-d'œuvre, le mètre linéaire ou le mètre carré, etc.) et la quantité prévue ; la somme globale à payer hors taxes et taxes comprises en précisant le taux de TVA ;*

➲ *la durée de validité de l'offre* ».

Cet arrêté est toujours en vigueur.

Mais dans la mesure où il n'y a pas eu de devis, la réglementation est tout aussi exigeante. En effet, l'article 5 de l'arrêté précité oblige, dans ce cas, à ce qu'une facture soit délivrée conformément aux dispositions prévues par un autre arrêté, l'arrêté n° 83-50/A du 3 octobre 1983 (toujours en vigueur également) et qui dispose, de son côté :

« ***Art 3*** *: La facture doit obligatoirement mentionner :*

➲ *la date de rédaction ;*

➲ *le nom et l'adresse du prestataire ;*

➲ *le nom du client, sauf opposition de celui-ci ;*

➲ *la date et le lieu d'exécution de la prestation ;*

➲ *le décompte détaillé, en quantité et en prix, de chaque prestation et produit fourni ou vendu, sa dénomination, son prix unitaire et la désignation de l'unité à laquelle il s'applique, la quantité fournie* ».

En clair, cela signifie qu'une facture ou un devis, quand celui-ci a été établi, doit être détaillé en :

- main-d'œuvre (prix horaire et nombre d'heures) ;
- fourniture (prix unitaire et quantité) ;
- déplacement.

Un conseil : dans le cas où votre syndic n'a pas fait respecter ces dispositions réglementaires, vous serez donc en droit de refuser les factures qu'on peut qualifier d'illégales, donc irrecevables.

Important : certains prétendent que ces arrêtés ne s'appliquent pas aux copropriétés. En effet, les textes de ces arrêtés précisent : « *les entreprises sont tenues vis-à-vis du consommateur (…) de fournir le détail (…)* ». Certaines entreprises affirment donc : « *les copropriétés ne sont pas des consommateurs, donc ces textes ne s'appliquent pas en cas de copropriété* ». Hé bien ! Ces entreprises ont tort.

En effet, la huitième chambre, section B de la Cour d'Appel de Paris a décidé dans un arrêt historique du 13 novembre 1997 que : « *le syndicat de copropriété, qui a pour objet la conservation de l'immeuble bâti et l'administration des parties communes et n'a pas d'activité professionnelle à proprement parler,* ***EST UN CONSOMMATEUR*** ».

2. CONTRÔLER LES HEURES FACTURÉES ET LES PRIX UNITAIRES DE LA MAIN-D'ŒUVRE

Une fois que vous aurez un document détaillé, vous pourrez alors :

a) vérifier que le nombre d'heures n'est pas fantaisiste (devis) ou correspond bien à la réalité (facture) ;

b) vérifier que le prix horaire est correct. Actuellement un prix horaire de 40 euros est déjà très confortable… Or, certains n'hésitent pas à facturer 90 voire 100 euros de l'heure.

Pour contrôler le nombre d'heures c'est simple : il suffira que vous demandiez au syndic de pratiquer le système dit « ***du BON d'attachement*** ». De quoi s'agit-il ?

Il s'agit d'un document en double ou triple exemplaire (un conservé par le syndic ou le gardien, le second « *attaché* » à la facture, le troisième éventuellement archivé par l'entreprise) qui précise l'heure d'arrivée et de départ du personnel, le nom des ouvriers, le travail fait.
Ce bon est signé par le client (en l'occurrence le gardien, la gardienne, un membre du conseil syndical ou tout copropriétaire).

Le simple fait d'exiger un bon d'attachement va inciter l'entreprise à effectuer une facture conforme à la réalité. Il lui sera plus difficile de facturer quatre heures là où le bon indique deux heures trente…

Demandez à votre syndic qu'il indique dans l'ordre de service adressé à l'entreprise (pour commander les travaux) : « *Envoi obligatoire avec la facture d'un bon d'attachement rempli qui sera signé par…* » et qu'il ne paye pas les factures auxquelles ne sont pas joints des bons...

3. FAIRE DU GARDIEN UN PARTENAIRE

Le gardien peut être un formidable vecteur d'économie en copropriété.

a) D'abord en suivant et contrôlant les entreprises et leurs travaux.

b) Ensuite en étant formé lui-même à faire des petits travaux ou à accomplir certaines tâches (voir leçon numéro 6, point 4).

Là encore, si vous êtes adhérent collectif à l'ARC, n'hésitez pas à nous contacter dans la mesure où nous participons aux comités de formation des gardiens et employés d'immeuble.

4. CONTRÔLER LES PRIX UNITAIRES DES FOURNITURES

Le devis ou facture détaillé permet aussi de contrôler les prix des fournitures et de savoir si l'entreprise ne pratique pas des marges excessives.

Comment cela ?

La solution s'appelle tout simplement : « *prix catalogue* ». De quoi s'agit-il ? Tous les fabricants éditent des catalogues de prix très détaillés. Ces catalogues donnent les prix « *publics* ». Naturellement les professionnels obtiennent des ristournes conséquentes sur ces prix (30 %, voire plus). Avec Internet vous pouvez également accéder encore plus facilement à ces catalogues.

Grâce au catalogue, vous allez non seulement pouvoir contrôler les prix, mais serez en outre, être en mesure de savoir si votre devis ou facture n'est pas trop imprécis et si le matériel ou équipement indiqué est suffisamment désigné. **Exemple** : votre chauffagiste mentionne la pompe sans préciser son type exact, sa puissance, etc. La copie de la page catalogue vous permet donc non seulement de vérifier le prix, mais de vérifier aussi le sérieux de votre entreprise.

5. RECHERCHER SOI-MÊME DES ENTREPRISES

Les syndics ont l'habitude de travailler avec des entreprises. Cela peut avoir des bons côtés mais aussi des côtés négatifs.
N'hésitez donc pas à rechercher vous-même des entreprises et à les imposer au syndic.

Pour cela soit vous demanderez à des conseils syndicaux d'immeubles voisins s'ils travaillent avec de bonnes entreprises, soit vous utilisez - si vous êtes adhérent collectif à l'ARC - le formidable site COPRO-DEVIS qui vous permet de trouver et mettre en concurrence des entreprises référencées par la coopérative de l'ARC : « ***Copropriété-Services*** ».

Néanmoins, dans ce cas, il faut lire attentivement le point suivant.

6. OBLIGER SON SYNDIC À RÉGLER RAPIDEMENT LES ENTREPRISES

En effet, si tant de syndics ont « *leurs* » entreprises, c'est que souvent ces dernières, acceptent d'être payées avec beaucoup de retard. Pendant ce temps-là, le syndic peut faire fructifier la trésorerie de la copropriété à son profit.

Naturellement ces entreprises intègrent ce « *service* » dans les prix pratiqués, ce qui explique qu'elles ne sont jamais bon marché…

Or, très souvent, quand un conseil syndical donne les coordonnées d'une entreprise à un syndic celui-ci, pour la décourager de travailler dans votre copropriété, va la payer avec beaucoup de retard.
Au bout de deux ou trois fois l'entreprise vous dira que vous êtes bien aimable mais qu'elle ne peut continuer à travailler pour vous. Le syndic aura alors « *gagné* ».

Vous avez donc la solution : obliger votre syndic à payer vite les entreprises correctes que vous aurez sélectionnées.

7. DISPOSER D'UN VRAI CARNET D'ENTRETIEN PROGRAMMATIQUE

Le carnet d'entretien tel qu'il existe actuellement est très pauvre, puisqu'il se contente de faire le relevé des contrats en cours et de rappeler les gros travaux qui ont été faits dans votre copropriété sur les dix dernières années.
C'est bien dommage, car un vrai carnet, comme on va le voir, est un outil indispensable de maîtrise des charges.
C'est pourquoi nous CONSEILLONS aux conseils syndicaux et plus précisément aux adhérents de l'ARC, de mettre en place un VRAI CARNET D'ENTRETIEN (un modèle est disponible à l'ARC) dont nous allons montrer maintenant en quoi il peut participer à la maîtrise des charges.
Pour ce faire, il doit regrouper à la fois des informations techniques, financières, sociales et environnementales telles que :

- la présentation générale de la copropriété,
- les éléments de « train de vie » de la copropriété et de la nature de ses charges courantes (dont l'énergie)
- le recensement des équipements et des biens communs à entretenir
- l'état technique de ces équipements et les conditions d'entretien
- les perspectives de travaux de réfection ou de rénovation avec les coûts associés et les échéances de réalisation
- l'évolution du rythme d'usure de la copropriété et des moyens d'y faire face.

I. Un carnet pour analyser le passé

Le carnet doit d'abord permettre de faire le point de ce qui a été fait sur une copropriété, par qui et à quel prix.
Cet objectif est essentiel et parfois, voire très souvent, négligé par les professionnels (syndics).

En revenant ainsi sur le passé (sur dix ans si cela est possible) on va pouvoir en effet savoir:

- TOUT ce qui a été fait (exemple : TOUS les travaux effectués dans une chaufferie ; TOUTES les réparations sur la toiture-terrasse, etc.) ;
- QUI a fait ces travaux (la même entreprise, des entreprises différentes)
- QUAND ont été faits ces travaux (n'y a-t-il pas eu des interventions intempestives?);
- À QUEL PRIX ont été faits ces travaux.

Ce retour sur le passé est doublement instructif:

- il permet de savoir ce qui a été fait et avec quelle récurrence;
- il permet de détecter les abus (exemple: changement fréquent de pompes en chaufferie).

Pour effectuer cette enquête, il convient:

- de récupérer les états des dépenses sur les dix dernières années (relevés généraux de charges) qui permettent de repérer les dépenses de travaux divers, poste par poste (serrurerie, plomberie, toiture, etc.)
- d'essayer de récupérer les factures correspondantes (du moins celles concernant les moyens et gros travaux.

  Cette récupération se fait:
  - soit en cherchant dans les archives de la copropriété;
  - soit en s'adressant aux fournisseurs identifiés sur le relevé des dépenses.
- de consulter chez le syndic le registre des procès-verbaux d'Assemblée Générale afin de détecter les travaux exceptionnels réalisés sur la période de dix ans.
- d'exploiter les audits réalisés au sein de la copropriété.

II. Un carnet pour repérer les çarences en matière d'entretien

Le deuxième intérêt du carnet d'entretien est de permettre de repérer ce qui n'a PAS été fait, pour mieux programmer les travaux nécessaires (voir plus bas) ; par exemple: si peu de travaux ont été faits sur le chauffage ou la toiture-terrasse, cela signifie qu'il va falloir s'en occuper et programmer rapidement des travaux en conséquence.

III. Un carnet pour orienter les investigations

Le troisième intérêt du carnet est d'orienter vers la réalisation d'un ou de plusieurs diagnostics efficaces et ciblés du bâti ou des équipements.

Par ailleurs, les diagnostics éventuels qui viendront APRÈS le remplissage du carnet seront beaucoup plus FINS, APPROFONDIS ET CONTROLABLES par les copropriétaires si l'enquête visée plus haut a été correctement faite.

Prenons un exemple:

- Un diagnostic de la chaufferie peut conclure ainsi : «matériel vétuste; non performant; à changer,etc. ».
- Comment savoir si c'est vraiment vrai ? Pas facile...

Par contre, si une enquête concernant les interventions sur dix ans a été faite au préalable, cela permettra:

a) d'alimenter le diagnostic;
b) d'éviter des appréciations trop rapides;
c) éventuellement de révéler des responsabilités
(exemple : si tout est vétuste alors que de nombreux organes ont été changés ou facturés, cela posera des problèmes).

IV. Un carnet pour favoriser la programmation et le financement des travaux

Le quatrième intérêt du carnet - qui découle des deux précédents - est de pouvoir anticiper les besoins en travaux grâce à une gestion prévisionnelle de l'entretien et de la rénovation conduisant à la définition d'un plan pluriannuel des travaux couvrant une période de 3 à 5 ans et pouvant justifier et impulser la mise en place d'un fonds travaux.

Grâce au carnet d'entretien, la copropriété peut ainsi assurer une programmation rationnelle des travaux en partant :

- de la bonne connaissance de ce qui a été fait OU PAS;
- d'un éventuel diagnostic « éclairé» des ouvrages, complémentaire au carnet d'entretien, comme l'Audit Global Partagé.

A partir de cette programmation, il peut être étudié par les conseils syndicaux et les syndics bénévoles et décidé en AG la mise en place d'un fonds travaux dimensionné en fonction des capacités de financement de la copropriété et de l'historique des travaux exceptionnels engagés précédemment.

Dans ce cadre, l'évaluation de l'espérance de vie de chaque équipement structurant sera le support d'un échéancier prévisionnel des travaux probables sur une période de 20 ans à 30 ans. Cela fournira une vision prospective à moyen et long terme des opérations futures

V. Un carnet pour suivre la gestion pas à pas

Le cinquième intérêt, enfin, est, pour l'avenir, de pouvoir au fur et à mesure noter ouvrage par ouvrage, équipement par équipement - toutes les interventions qui ont lieu sur un immeuble.

Les boîtes aux lettres

La réglementation et les normes relatives aux boîtes aux lettres, **uniquement en cas de changement,** ont pour objet de faciliter la distribution du courrier qu'il soit simple ou recommandé. Pour cela, les boîtes aux lettres doivent être :

- conformes aux normes,
- accessibles
- correctement signalisées.

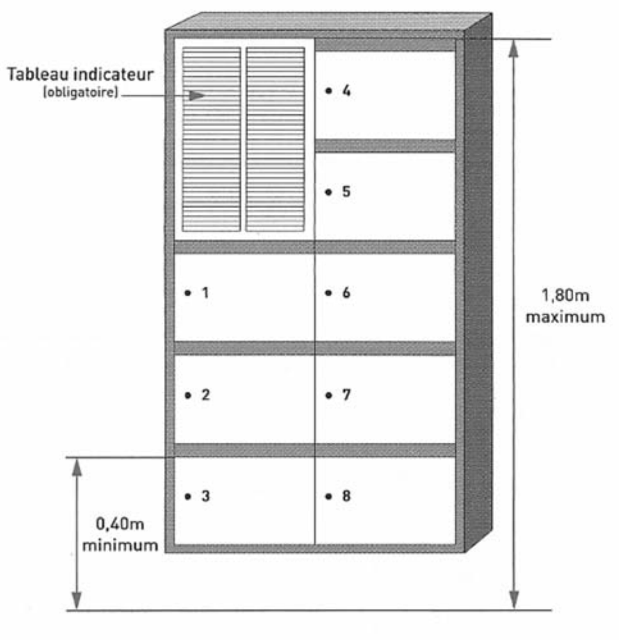
Une fois ceci expliqué, nous aborderons les autres critères de choix pour des boîtes aux lettres.

LA CONFORMITÉ AUX NORMES :

Il existe trois types principaux de boîtes aux lettres :

A) Les « **grosses boîtes** » que l'on voit dans tous les immeubles récents où elles sont obligatoires. Ces boîtes répondent aux normes suivantes :

NF D 27-404 pour installation en intérieur
NF D 27-405 pour installation en extérieur



Et présentent les particularités suivantes :

Dimensions :

Des boîtes de grandes dimensions intérieures (au minimum 260 mm * 260 mm* 340 mm.

Accès colis :

L'ouverture totale de la façade qui permet au facteur, en accédant directement à toutes les alvéoles, de déposer des petits colis mais aussi des courriers volumineux (catalogues) qui ne pourraient rentrer par la fente d'introduction. La fermeture de cette façade s'effectue par une serrure qui appartient à La Poste et qui est posée par elle. Seul le facteur peut l'ouvrir assurant ainsi la sécurité du courrier.

Identification :

Chaque boîte doit comporter un porte-étiquette sur la face avant de son portillon et un porte-étiquette à l'intérieur de son alvéole. Chaque boîte doit être numérotée en fonction de sa position dans le meuble appelé batterie.

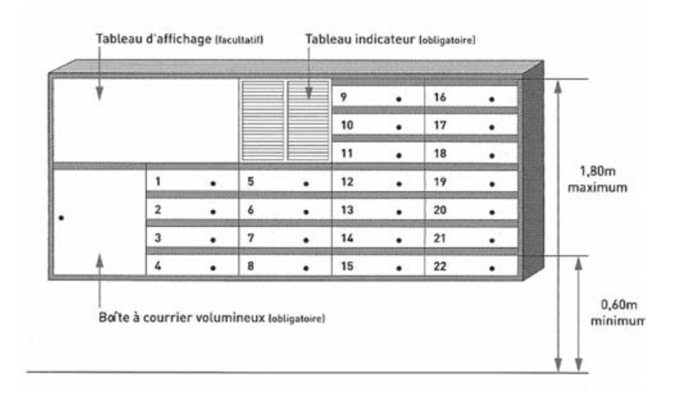
Localisation des occupants :

La présence d'un tableau indicateur - aussi appelé « nominatif » ou « d'étage » - précisant les noms des résidants et leur localisation est requise. Intégré à la batterie ou placé de manière séparée, ce tableau est obligatoire pour toute batterie de plus de 6 boîtes

Obligations :

L'arrêté n°1802 du 29 juin 1979 rend obligatoire l'installation de telles boîtes pour toutes les constructions ayant fait l'objet d'un permis de construire postérieur au 12 juillet 1979 **si l'assemblée générale décide de changer les boîtes aux lettres.**

B) Les « **petites boîtes** », que l'on voit dans les anciens immeubles et que l'on désigne sous la dénomination usuelle de « boîtes de rénovation » : Elles sont de deux types :



1) Les boîtes « de rénovation » sans ouverture de façade. Ce sont les boîtes les plus classiques en environnement urbain ancien :

Ces boîtes répondent à la norme **NF D 27-402**

Et présentent les caractéristiques suivantes :

Dimensions :

Des boîtes de dimensions réduites (au minimum 300 mm * 235 mm * 100 mm). Auxquelles doit être adjointe une boîte dite « courrier volumineux » partagée entre les occupants de l'immeuble. C'est une boîte dont la fente d'introduction est plus haute que sur les boîtes individuelles et que le facteur n'ouvre pas.

Accès colis : Pas de réception de colis avec ce type de boîtes. Quant aux catalogues et gros courriers ils trouvent leur place dans la boîte commune dédiée à cet effet : la boîte « courriers volumineux »

Identification :

Chaque boîte doit comporter un porte-étiquette sur la face avant de son portillon et doit être numérotée.

Localisation des occupants :

La présence d'un tableau indicateur (aussi appelé « nominatif » ou « d'étage » précisant les noms des résidants et leur localisation. Intégré à la batterie ou placé de manière séparée, il est obligatoire pour toute batterie de plus de 6 boîtes

2) Les boîtes « de rénovation » avec ouverture de façade. Une variante récente

Ces boîtes répondent à la norme **NF D 27-402 en version à ouverture totale**

Dimensions :

Ces boîtes restent de dimensions réduites MAIS la batterie bénéficie d'une façade à ouverture totale (comme sur les batteries obligatoires dans les immeubles récents). Le facteur peut donc accéder aux alvéoles pour y déposer des colis. Bien évidemment, seuls les colis de petite taille pourront y trouver leur place ce qui en diminue l'attrait. Les colis pouvant être déposés individuellement dans les boîtes des destinataires, la boîte « courrier volumineux » n'a plus de raison d'être.



Identification :

Chaque boîte doit comporter un porte-étiquette sur la face avant de son portillon mais aussi à l'intérieur de l'alvéole. Chaque boîte doit être numérotée.

Localisation des occupants :

La présence d'un tableau indicateur (aussi appelé « nominatif » ou « d'étage » précisant les noms des résidants et leur localisation. Intégré à la batterie ou placé de manière séparée, il est obligatoire pour toute batterie de plus de 6 boîtes

C) Les « **boîtes intermédiaires** », objet d'une normalisation récente et destinée à offrir presque tous les avantages des grosses boîtes tout en restant adaptées aux environnements étroits des immeubles anciens :

Ces boîtes répondent aux normes **NF D 27-407 et 408 d'août 2004**

Dimensions :

Les dimensions son celles des grosses boîtes (260 mm * 340 mm) à l'exception de la profondeur qui est tronquée à 130 mm seulement. Ceci permet de placer dans les alvéoles des colis petits et moyens en position debout.

Identification :

Chaque boîte doit comporter un porte-étiquette sur la face avant de son portillon et bien sûr à l'intérieur de l'alvéole. Chaque boîte doit être numérotée.

Localisation des occupants :

La présence d'un tableau indicateur (aussi appelé « nominatif » ou « d'étage » précisant les noms des résidants et leur localisation. Intégré à la batterie ou placé de manière séparée, il est obligatoire pour toute batterie de plus de 6 boîtes

L'ACCESSIBILITÉ :

Emplacement des boîtes aux lettres :

- La batterie doit être placée en bordure de voie publique et au même niveau que celle-ci
- La batterie doit être accessible aux personnes handicapées conformément aux prescriptions légales inscrites dans la Loi 2005-102 du 11 février 2005.
- En particulier : 30% des boîtes doivent rester accessibles aux personnes handicapées : pour cela on s'assure que sur une ou plusieurs rangées la hauteur des serrures de boîtes se situe entre 90 cm et 130 cm du sol.

L'accès :

- Il doit être libre, ou à défaut compatible avec un pass « T » ou un standard VIGIK

Regroupement des boîtes :

- Au-delà de 4 boîtes, celles-ci doivent être réunies en batterie

Le positionnement de la batterie : Il doit respecter les côtes suivantes :

- L'arête supérieure de la fenêtre d'introduction de la boîte aux lettres la plus haute doit se trouver à moins de 1,80 m du sol.
- L'arête inférieure de la fenêtre d'introduction de la boîte aux lettres la plus basse doit se trouver à plus de 0,40 m du sol.

Visibilité :

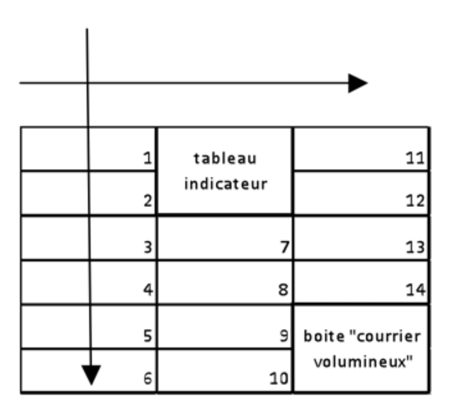
- L'installation doit avoir un éclairage artificiel suffisant, avec l'interrupteur à proximité des boîtes, pour permettre une lecture facile des indications portées sur les boîtes.

LA SIGNALISATION :

Elle a pour seul but de participer de manière prioritaire à l'optimisation de la tournée du facteur. Et pour cela répondre à quelques règles de base rendues obligatoires par La Poste et qui laissent peu de place à la créativité ou à la personnalisation esthétique :

Les boîtes doivent être numérotées correctement :

- Cette numérotation est obligatoire dès qu'une batterie réunit au moins 6 boîtes.
- La numérotation d'une boîte ne dépend que d'un seul critère : sa position géographique dans la batterie. Les boîtes sont numérotées de haut en bas et de gauche à droite : la boîte n°1 est la boîte située en haut à gauche, la dernière boîte se trouve en bas à droite (voir schéma). Remarque importante : tout autre type de numérotation (par séquence d'attribution des boîtes, par n° de lots, d'appartement ou d'interphone, …) est donc erronée.
- La numérotation peut apparaître soit sur l'étiquette nominative, soit séparément sur le portillon.



Les noms, sur les boîtes, doivent être lisibles et conformes :

- Les noms de famille doivent être écrits en lettres d'imprimerie et en majuscules.
- Les titres (M, Mme, Mlle, Mgr, ..) ne sont pas précisés.
- Les prénoms n'apparaissent pas. (Sauf si plusieurs membres d'une même famille apparaissent sur des boîtes différentes. Dans ce cas, les prénoms sont inscrits en minuscules).
- Pour des raisons de contraste on privilégiera une gravure noire sur fond blanc ou l'inverse.

Dans le tableau nominatif doivent obligatoirement apparaître les indications suivantes :

- Chaque nom apparaissant sur les boîtes doit être reporté sur le tableau à l'aide d'une étiquette individuelle : ceci dans le but de pouvoir classer les noms par ordre alphabétique conformément à la réglementation.
- Sur chaque plaque individuelle est rappelé le n° de boîte aux lettres : afin que le facteur puisse se diriger sans perte de temps vers la bonne boîte aux lettres.
- Avec chaque nom doit apparaître une information de localisation : étage, n° de porte, ou tout simplement n° d'interphone. Le but ici recherché est d'indiquer clairement au facteur où se trouve le destinataire d'un recommandé ou d'un colis à remettre en mains propres.
- Enfin, il convient de savoir que ce tableau nominatif n'est pas utile qu'aux services de La Poste mais aussi aux visiteurs et à d'autres intervenants, avec en tête les services d'urgence !

LES AUTRES CRITÈRES DE CHOIX :

Les matériaux :

Tôle d'acier laqué ou mélaminé/stratifié « bois » – ou un panachage des deux. Privilégier un modèle standard en acier soit pour des raisons de solidité, soit pour des raisons d'économie. Privilégier le « bois » mélaminé ou mieux stratifié pour les environnements classiques et pour le grand choix de « décors ». Choisir un modèle acier renforcé « anti-vandalisme » dans les environnements sensibles. 4 classes de « solidité »ont été définies : Classe E (résistance à l'effraction – minimum obligatoire) et Classes V0 à V3 de résistance croissante au vandalisme.

Portillons :

Ouverture : L'ouverture à la française (c'est-à-dire quand l'axe du portillon se trouve à droite ou à gauche) est plus pratique que l'ouverture à l'italienne (ouverture vers le haut ou vers le bas) car elle permet de prendre son courrier avec une seule main. L'ouverture à l'italienne qui était très à la mode dans les années 60 est en voie de disparition.
Système de fermeture du portillon : les modèles les plus simples ferment avec une serrure (dite batteuse) et une simple gâche. Il existe des modèles plus élaborés, et abordables, où la fermeture s'effectue sur toute la hauteur du portillon.

La maintenance :

C'est un critère très important : Usure naturelle, vandalisme, occupant qui part sans rendre sa clé de boîte aux lettres, tags, traces de colle indélébiles sur les porte-étiquettes… tels sont les incidents courants subis par les batteries de boîtes aux lettres. Assurez vous de la pérennité de l'entreprise qui vous posera votre nouvelle batterie, et surtout, assurez vous de sa réactivité. Choisissez de préférence un prestataire dont la maintenance représente une grande partie de son activité et qui a des références à vous montrer.

La mise à jour :

D'expérience, une batterie propre, avec plaques gravées (et non des bouts de papier collés), et tableau nominatif ordonné et lisible sera respectée. Réagissez dès les premières dérives ou dégradations afin que votre batterie vous fasse un usage prolongé. N'oubliez pas que la première chose que l'on voit en entrant dans un immeuble, c'est l'état des boîtes aux lettres, de l'interphone et du tapis quand il y en a.

Prix :

Ils sont extrêmement variables. Et la pose représentant une composante importante du prix total, le coût individuel est d'autant plus petit que le nombre de boîtes est grand. Pour un modèle de moyenne gamme, Il faut compter entre 120 et 180 € TTC par boîte, installation en applique et signalétique comprise, pour les batteries de rénovation. Et 150 € TTC à 200 € TTC pour les batteries à ouverture totale.

Gros travaux : Généralités

LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX ET SON VOLET ÉNERGÉTIQUE

Insistons en quelques pages sur l'importance qu'il y a à définir des plans pluriannuels de gros travaux et à y intégrer l'aspect énergétique, même si la copropriété est en « ***chauffage individuel*** ».

1. Le gros entretien : de l'urgence à la programmation

Chacun le sait, même si on ne veut pas toujours l'admettre : entretenir les immeubles ne doit pas se faire dans l'urgence, mais selon un plan qui permet :

- de tenir compte du vieillissement différentiel des ouvrages et des équipements (le toit « ***s'use*** » différemment des installations de distribution d'eau) ;
- d'étaler les efforts financiers dans le temps ;
- de disposer en permanence d'un immeuble « ***en bon état*** » de marche et d'aspect.

D'où la nécessité de disposer d'un plan permanent de gros entretien, plan qui doit permettre de savoir ce que l'on **doit** et **va** faire dans les dix ou quinze prochaines années.

Disposer de ce plan permet par ailleurs de lancer des consultations d'entreprises très en amont et de faire ainsi des économies grâce à des appels d'offres rigoureux (en lançant les travaux dans l'urgence on accepte souvent n'importe quel devis…).

2. Audit global et plan de gros entretien

Pour élaborer un plan pluriannuel il faut faire réaliser un audit global et évaluer - partie d'ouvrage par partie d'ouvrage, équipement par équipement - le degré d'urgence (ou de non urgence) en matière de gros entretien.

A titre indicatif, voici les ouvrages ou équipements sur lesquels portent le gros entretien et donc l'audit.

NB : il ne s'agit que d'une liste indicative, non exhaustive.

1/ Structure-bâti

- structure porteuse ;
- revêtement de façade ;
- décoration de façade ;
- balcons et loggias ;
- isolation thermique de la façade ;
- isolation thermique de dalle sur sous-sol.

2/ Toiture

- charpente ;
- couverture de la toiture ;
- massifs en toitures ;
- lucarnes, chiens-assis ;
- isolation de la toiture ;
- ferblanterie (gouttières, etc.) ;
- combles (locaux communs) ;
- installation électrique ;

3/ Parties communes intérieures

- escalier et paliers ;
- caves.

4/ Equipements

- ventilation ;
- ascenseur ;
- production de chaleur (chaudière) ;
- distribution de chaleur.

5/ Réseaux

- installation électrique ;
- distribution d'eau froide ;
- distribution d'eau chaude ;
- courant fort : raccordement, distribution ;
- courant fort : installations communes ;
- courant faible ;
- colonnes de chute eaux usées ;
- raccordement eau et gaz ;
- évacuation des eaux usées.

6/ Revêtements

- revêtement de sols ;
- revêtement de murs ;
- revêtement de plafonds.

7/ Ouvertures / Fenêtres

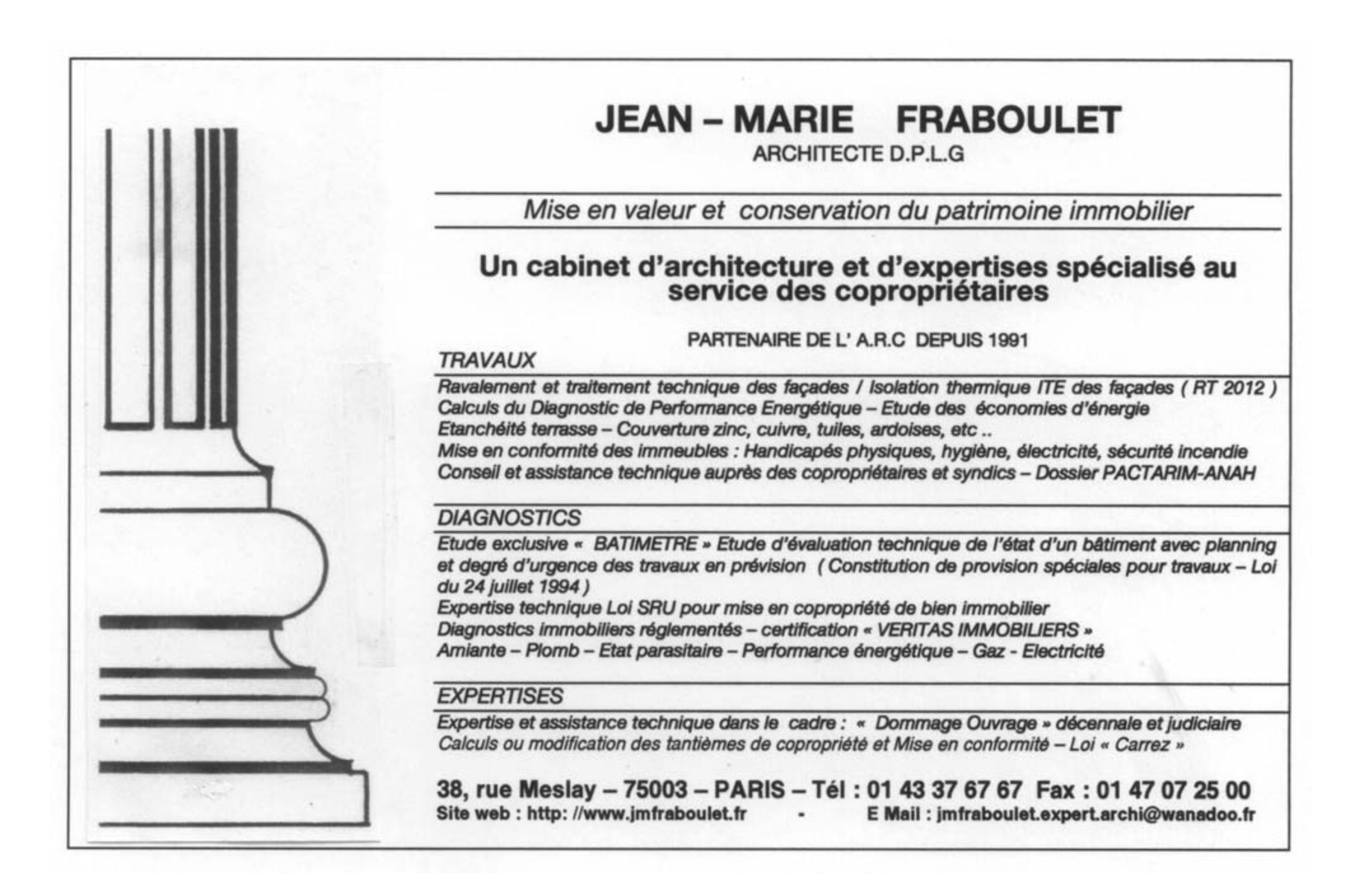
- porte d'entrée d'immeuble ;
- portes palières ;
- fenêtres ;
- fermetures extérieures.

3. Intégration de la dimension « *énergétique* »

Attention : il est essentiel d'intégrer dans son plan de rénovation les problèmes énergétiques et de le faire en cohérence.

Prenons un exemple pour faire comprendre ce qui précède :

- la chaudière est en fin de parcours ;
- mais changer seulement la chaudière peut être irrationnel, car il peut s'avérer intéressant pour diverses raisons de la remplacer en réduisant sensiblement sa puissance (économie d'investissement **puis** économie de combustible due à un meilleur rendement) ;
- pour cela il faudra savoir si le changement de chaudière ne peut pas être associé :
  - à l'isolation de la toiture (à condition que celle-ci soit à refaire) ;
  - et/ou à l'isolation des sous-sols ;
  - et/ou à un changement des fenêtres (à condition que celles-ci soient à changer) ;
  - voire à l'isolation des parois, etc.



Il va donc falloir bâtir **un plan de gros entretien** compatible avec un **plan** d'**amélioration** énergétique.

Peut-être d'ailleurs sera-t-on amené :

- à prolonger de deux ou trois ans la durée de l'actuelle chaudière en attendant de pouvoir faire certains travaux d'isolation ;
- ou - au contraire - à anticiper certains travaux (ravalement isolant) pour ne pas avoir à remettre en place une chaudière neuve de même puissance que la précédente, coûteuse à double titre, comme on l'a vu.

Voici ce sur quoi peut porter l'amélioration énergétique des ouvrages ou équipements existants dans une copropriété.

On distingue huit postes de base :

Bâti :

- isolation en façade ;
- isolation du plancher entre le rez-de-chaussée et les caves ;
- isolation de la toiture ;
- fenêtres ;
- systèmes de ventilation naturelle.

Equipements :

- chaudière ;
- radiateurs ;
- ventilation par extraction mécanique.

4. Plan pluriannuel et scénarios

Comme on le comprend, au-delà des plans, il y a ce qu'on appelle des « ***scénarios*** ». Un scénario est un plan qui est :

- soit minimaliste ;
- soit « ***normal*** » ou standard ;
- soit maximaliste.

Pour des raisons financières ou pour toute autre raison (intervention non nécessaire immédiatement, par exemple) on peut en effet devoir reporter un programme de gros travaux à cinq ans. Dans ce cas-là on pourra adopter un plan minimaliste.

Au contraire, on va peut-être essayer de profiter de certaines opportunités pour faire un super-plan de rénovation. **Il faudra donc, dans ce cas, bâtir un plan qui présente les objectifs les plus ambitieux**.

Le scénario définitif sera choisi par les copropriétaires en fonction de différents critères de faisabilité y compris financière. L'essentiel est de pouvoir disposer de différents scénarios élaborés par de très bons professionnels pour choisir celui qui sera le mieux **adapté** à chaque situation.

Pour trouver les professionnels capables d'élaborer un audit global adapté préalable à l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux lui aussi adapté, vous pouvez nous consulter, si vous êtes adhérents collectifs. Nous vous orienterons vers la meilleure équipe pour votre type de copropriété et de difficultés.

LE FONDS TRAVAUX OU COMMENT FINANCER LES TRAVAUX « *DOUCEMENT MAIS SÛREMENT* »

1. L'indispensable « *fonds travaux* »

Rappelons que l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit l'obligation, tous les trois ans, de voter la création d'un fonds pour des travaux susceptibles d'être décidés dans les trois années à venir.

L'existence d'un fonds travaux dans une copropriété est un gage d'efficacité. Le fait de disposer d'un « ***fonds travaux*** » va en effet :

- non seulement faciliter l'élaboration d'un programme pluriannuel de travaux ;
- non seulement faciliter le vote des travaux (on vote des travaux pour utiliser les fonds disponibles…) ;
- mais aussi, bien sûr, faciliter le financement des travaux, ceci même si le fonds ne permet d'en couvrir qu'une partie.

Malheureusement, trop peu de copropriétés ont instauré un « ***fonds travaux*** ». Nous allons voir pourquoi et donner quelques conseils immédiats pour résoudre les difficultés mises en avant.

2. Pourquoi est-il si difficile aujourd'hui de faire voter des fonds travaux ?

Alors même que ce « ***fonds travaux*** » est mis en place dans de nombreuses copropriétés gérées par un syndic bénévole, il n'est pratiquement jamais voté dans les copropriétés gérées par un syndic professionnel. Pourquoi ?

Plusieurs raisons expliquent cette situation.

1. Tout d'abord, les copropriétaires craignent que les syndics ne soient tentés d'utiliser les fonds travaux à d'autres fins que celles des gros travaux (**exemple** : faire face à un déficit de trésorerie).
2. Les copropriétaires craignent, par ailleurs, que leur fonds travaux ne soit pas placé au profit de la copropriété.
3. **Autre difficulté** : même si les fonds sont placés au profit du syndicat des copropriétaires, les revenus de ces fonds sont souvent amputés du coût de la « ***garantie financière*** » des syndics professionnels, ce qui crée un frein supplémentaire.
4. A cela s'ajoute le fait qu'en cas de placement, se pose le problème de la fiscalité des intérêts versés et de la déclaration correspondante, source de difficultés supplémentaires.
5. Enfin**,** la gestion d'un fonds travaux pose problème, en cas de vente :
   - nécessité de rembourser le vendeur ;
   - nécessité de demander à l'acheteur de reconstituer ce fonds.

Et voilà pourquoi les fonds travaux sont si rares dans les copropriétés gérées par des professionnels, ce qui est bien regrettable.

3. Propositions d'amélioration immédiate

En attendant de pouvoir faire modifier les textes et dispositifs en vigueur, d'une part pour rendre attrayant le « ***fonds travaux*** », d'autre part pour supprimer ses côtés actuellement négatifs, il est possible à chaque copropriété de corriger **elle-même** la situation.

Voici une série de conseils à suivre pour faire voter une résolution d'assemblée générale instituant un fonds travaux qui permette de résoudre l'essentiel des problèmes évoqués plus haut.

1. Il faut introduire dans la résolution une précision concernant l'impossibilité pour le syndic d'utiliser les fonds ainsi constitués à d'autres fins que des travaux de l'article 14-2 ou des travaux d'amélioration.
2. Il faut introduire également une précision rendant obligatoire le placement de ces fonds au profit du syndicat de copropriétaires.
3. Il faut négocier avec le syndic un montant de prime (pour garantir des fonds mandants) correspondant à la réalité (celle-ci est de l'ordre de 0,25 % maximum et non de 1,2 % voire 1,5 % comme cela se constate parfois). Il suffira, là encore, d'inclure une telle disposition dans la résolution. Nous sommes même en train de négocier une prime **ZÉRO**...
4. Enfin, il faut prévoir dans la résolution que les sommes versées sur ces fonds sont des provisions (acquises aux lots) et non des avances (attachées aux copropriétaires), ce qui supprimera toute difficulté lors de la vente.

4. Proposition de texte de résolution à faire voter en assemblée générale

Voici un projet de résolution qui prend en compte les remarques précédentes.

« *Il est créé un fonds travaux pour financer les travaux de l'article 14-2 de la loi de 1965 ainsi que les travaux d'amélioration (articles 25, 26 ou article 30) qui seront votés par l'assemblée générale.*

« *Ce fonds sera abondé chaque année à hauteur de 5 % du montant du budget des charges communes générales et sera appelé chaque trimestre sur la base de la grille des charges communes générales.*

« *Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront déposées par le syndic sur un compte d'Epargne puis en compte à terme.*

(En ce qui concerne les frais, le syndic ne pourra répercuter que le surcoût de prime qu'il devra justifier).

« *Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront acquises aux lots.*

En cas de vente le syndic devra informer le notaire de l'existence de ce fonds, le vendeur faisant son affaire de l'information à l'acheteur dès la promesse de vente ou acte équivalent, à charge pour le vendeur de majorer le prix de vente en conséquence.

« *En cas de paiements partiels des appels de charges et de quotes-parts du fonds travaux, le syndic devra affecter prioritairement au fonds travaux les sommes versées par le copropriétaire.*

« *Le syndic ne pourra en aucun cas utiliser les sommes comptabilisées sur ce fonds à d'autres usages que les travaux de l'article 14-2 ou les travaux d'amélioration et ceci uniquement en cas de vote préalable des travaux correspondants par l'assemblée générale* ».

On le constate : même s'il ne résout pas tous les problèmes, ce texte permet de lever une partie des difficultés liées au fonds travaux et donc de voter la création de ce fonds « ***en toute sécurité*** ».

5. Vous voulez faire voter un prêt en copropriété : réponses à toutes vos questions en 16 points

Introduction

Pendant des années, il y a eu deux régimes ou types de prêts en copropriété :

a) Les prêts collectifs dits à adhésion individuelle :
Ces prêts étaient décidés en assemblée générale, mais ne s'appliquaient qu'à ceux qui souhaitaient en bénéficier.
Le prélèvement des sommes dues à la banque se faisait directement sur le compte de chaque bénéficiaire par la banque elle-même.

b) Les prêts collectifs dits à adhésion obligatoire :
Ces prêts s'imposaient à tous et, au cas où certains copropriétaires ne payaient pas leur quote-part, c'est la solidarité des autres copropriétaires qui était mise en œuvre en attendant le recouvrement par voie judiciaire.

Suite à de nombreux abus concernant le deuxième type de prêts signalés par l'ARC, les pouvoirs publics ont voulu réglementer les prêts en copropriété. La situation n'était, en effet, pas normale :

- **prêts chers imposés - même à la majorité simple - à tous - y compris à ceux qui pouvaient avoir des financements propres plus intéressants ou même des subventions ;**
- **solidarité financière en cas de défaillance de certains copropriétaires ;**
- **collusion entre banquiers et certains syndics, étant rappelé que les banques ont racheté de nombreux cabinets de syndic.**

C'est pourquoi la loi de 1965 a été complétée par cinq articles (articles 26-4 à 26-8) et que le décret de 1967 a lui aussi été précisé par un décret en date du 11 mars 2013.

Le présent dossier répond aux principales questions qui peuvent se poser aux copropriétaires concernant ces nouveaux articles. À noter : les dispositions de la loi et du décret sont applicables à partir du 14 mai 2013 (ce qui n'a pas empêché certains syndics de proposer des prêts avant cette date...).

1. Pour quels types d'opérations peut être contracté un prêt collectif ?

- Pour les travaux votés par l'assemblée générale.
- Pour les travaux privatifs d'intérêt collectif (**exemple** : changement des fenêtres par des fenêtres isolantes).
- Mais aussi pour les acquisitions votées par l'assemblée générale (**exemple** : acquisition d'un local pour faire une loge).

2. Peut-on voter un prêt qui s'impose à tous les copropriétaires, même ceux qui n'en veulent pas ?

Non, ce n'est plus possible. Comme on le verra dans le détail au point suivant, il est désormais **impossible** (sauf exception, voir ci-après) d'imposer à ceux qui ne le veulent pas ou qui sont absents d'être tenus au remboursement d'un prêt qui n'aura pas été voté à l'**unanimité** de **TOUS** les copropriétaires.

C'est le **principal** apport de la loi (avant 2012, la loi était muette sur ce point, ce qui provoquait des abus).

Ceci dit, comme on va le voir, on peut très bien voter un prêt qui concerne uniquement ceux qui le veulent.

Il y a à cela une seule exception. Un prêt collectif peut, en effet, être voté en cas de subvention publique dans le but de **pré-financer** ces subventions. **Dans ce cas**, et dans ce cas seulement, le prêt peut être voté à une majorité simple et s'imposer, **malgré tout**, à l'**ENSEMBLE** des copropriétaires, même les **opposants** et **absents**.

Explication : dans certaines copropriétés, l'État et les collectivités versent des subventions au syndicat en cas de gros travaux (**exemple** : copropriétés en difficulté ou copropriétés procédant à des travaux d'économies d'énergie très ambitieux).
Ces subventions sont cependant versées uniquement à la fin des travaux. Il est donc nécessaire de pré-financer ceux-ci avant de pouvoir percevoir les aides. Ce sont ces prêts dits de pré-financement qui peuvent être votés à une majorité simple et s'imposer néanmoins à **tous** les copropriétaires. Ces prêts-relais sont remboursés au fur et à mesure du versement des subventions.

3. Comment voter un prêt qui ne concernera que ceux qui veulent adhérer au prêt ?

On peut avoir deux situations :

a) soit le prêt est voté à l'unanimité et, dans ce cas, il concernera tous les copropriétaires (sans problème puisque tout le monde sera d'accord) ;

b) soit il n'est pas voté à l'unanimité et, dans ce cas, il concernera uniquement ceux qui adhéreront à ce prêt (voir point 5).

La loi impose simplement, dans ce deuxième cas, que le prêt soit voté à la même majorité que celle nécessaire pour le vote des travaux ou autres opérations liées au prêt.

Par exemple : s'il s'agit de gros travaux de ravalement votés à la majorité simple, le prêt sera, lui aussi, voté à la majorité simple.

4. Quels documents le syndic doit-il envoyer avec la convocation d'assemblée générale ?

Le décret prévoit que le syndic doit envoyer, pour la validité de la décision :

- les conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt ;
- la proposition d'engagement de l'organisme de caution.

À noter : nous avions demandé au Ministère de la Justice que le syndic n'envoie qu'un « ***résumé*** » des conditions essentielles du contrat de prêt et de caution pour éviter les frais inutiles (surtout en matière de photocopies facturées à 0,30 € la page...), mais le ministère a préféré obliger les syndics à envoyer ces documents dans leur intégralité, ce qui plaira beaucoup à certains...

5. Le syndic doit-il mettre en concurrence plusieurs prêteurs ? Que faire ?

Bonne question.
Dans la pratique le syndic n'adressera avec la convocation à l'assemblée générale qu'**une** seule offre, celle proposée par sa banque préférée.

Si certains copropriétaires protestent concernant ce manque de mise en concurrence, le syndic répondra certainement que ce n'est pas grave puisque les copropriétaires sont libres de ne pas adhérer.

Dans ce cas, que faire ?
Si vous êtes membre du conseil syndical, n'attendez pas la convocation à l'assemblée générale. Dès que vous savez que de gros travaux seront proposés au vote de la prochaine assemblée générale, procédez ainsi :
a) demandez au syndic qu'il vous adresse le projet de contrat que **SA** banque proposera ainsi que (s'il le souhaite) d'autres projets ;
b) parallèlement - si votre conseil syndical est adhérent collectif à l'ARC - demandez-nous comment obtenir concrètement un projet concurrent.

À noter - comme nous l'indiquons au point 16 - que la concurrence doit porter sur plusieurs points :

- sur le **taux effectif global**, dit TEG qui intègre tous les frais ;
- mais aussi sur la **caution** ;
- et sur les **modalités de gestion** (celles-ci pouvant vous permettre, si elles sont adaptées, de négocier au plus bas les honoraires de syndic).

Important : même si vous n'êtes pas vous-même intéressé par le prêt, il **FAUT** négocier un bon prêt pour deux raisons :

- cela facilitera le vote des travaux jugés nécessaires ou indispensables ;
- cela aidera grandement ceux qui sont obligés d'avoir recours à un prêt collectif (personnes âgées ou primo-accédants, par exemple) et qui échapperont ainsi à l'offre de prêt proposée par le syndic.

6. Les copropriétaires qui souhaitent adhérer au prêt sont-ils obligés de le faire pour la totalité de leur quote-part ?

Non et c'est heureux. Si votre quote-part est de 10.000 € et que vous n'avez besoin **que** de 5.000 €, vous pourrez souscrire pour 5.000 € seulement.
Il faudra bien le préciser dans la lettre RAR que vous adresserez au syndic pour lui préciser que vous voulez **adhérer** au prêt (voir question numéro 8).

7. Les syndics peuvent-ils demander des honoraires en cas de prêt collectif ? Qui paye ? Tous les copropriétaires ou simplement les bénéficiaires ?

Oui, les syndics peuvent prendre des honoraires. Ceci doit être soit **prévu dans le contrat de syndic**, soit **voté spécifiquement en assemblée générale**, le syndic devant, avec la convocation, adresser une proposition claire concernant ces honoraires.

Il faudra d'ailleurs être vigilant sur ce point et négocier des honoraires « ***normaux*** » avant l'assemblée générale.

A noter que certains syndics vont justifier des honoraires parfois confortables en faisant valoir la complexité du système et les risques pris par eux (en cas d'absence de déclaration de défaillance d'un copropriétaire, par exemple).

C'est pourquoi il sera important - comme nous l'indiquons au point 10 de ce dossier - de contracter avec un établissement bancaire qui pourra proposer au syndic un **dispositif de gestion** simple et sécurisé. Nous sommes précisément en train d'étudier le problème avec la Caisse d'Épargne.

À noter aussi que ces frais sont imputables **uniquement** à ceux qui ont adhéré au prêt. Cela semble évident, mais il vaut mieux le préciser.

8. Comment et dans quels délais les copropriétaires (présents ou non en assemblée générale) peuvent-ils faire savoir au syndic qu'ils souhaitent bénéficier du prêt, c'est-à-dire adhérer au prêt ?

C'est simple :

1. s'ils étaient présents à l'assemblée générale et ont voté pour le prêt, ils ont **DEUX** mois **APRÈS** la tenue de l'assemblée générale pour le faire savoir au syndic par lettre RAR ;

2. s'ils étaient absents non représentés ou opposants lors de l'assemblée générale, ils ont **DEUX** mois **APRÈS** la **RÉCEPTION** du procès-verbal pour faire savoir au syndic par lettre RAR qu'ils souhaitent adhérer au prêt.

On le voit, un opposant lors de l'assemblée générale peut se rétracter et décider ensuite valablement d'adhérer au prêt.

9. La banque est-elle obligée d'accepter de prêter à tous ceux qui le souhaitent ?

Dans le cadre d'un prêt collectif avec caution, les banques ne sont pas obligées d'accepter de prêter à tout le monde.

En général, elles écartent les copropriétaires débiteurs de charges depuis plusieurs mois ou bien ceux qui ont fait l'objet d'un signalement d'incident bancaire (fichier « ***Banque de France*** »).

Néanmoins - en général également - elles sont plutôt « ***accueillantes*** » et ne se préoccupent pas de savoir si les personnes qui souhaitent le prêt ne sont pas déjà en surendettement ou ne sont pas retraitées.

D'où d'ailleurs - pour ces personnes - l'intérêt de ce type de prêt collectif.

10. Comment le prêt passe-t-il dans la comptabilité du syndicat des copropriétaires et comment doit procéder le syndic ?

À noter que le décret comptable de 2004 a été modifié pour permettre une comptabilisation simple des prêts, ce qui n'était pas possible jusqu'à présent.
Une fois établie la liste de ceux qui adhérent au prêt, le syndic dresse une liste et une grille spéciale correspondant à la quote-part de chacun.

Ensuite deux systèmes sont possibles :
- soit le syndic appelle directement chaque trimestre la quote-part de chacun (il peut, dans ce cas, imposer le prélèvement si ceci a été spécifié dans la résolution concernant le prêt) ;
- soit la banque prélève directement cette quote-part sur le compte bancaire du copropriétaire.

Pour que ce deuxième système soit possible, il faudra que, dans la délibération initiale, ce dispositif soit prévu et qu'il y ait une autorisation donnée à la banque d'opérer ce prélèvement en lieu et place du syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires.
La validité juridique de ce deuxième dispositif (utilisé par le Crédit foncier de France) pouvant être contestée, nous prévoyons la mise en place d'un autre dispositif :
- le syndic mettra en place avec la banque un prélèvement sur les comptes de chaque bénéficiaire ;
- ces prélèvements abonderont un compte spécial commun qui lui-même fera l'objet d'un prélèvement par la banque ;
- pour éviter les incidents de paiement du syndicat liés à un problème ponctuel d'un des copropriétaires bénéficiaires, les prélèvements sur le compte du syndicat pourront être différés d'un ou deux mois par rapport au prélèvement sur le compte individuel.

Comme indiqué au point 7 de ce dossier, il est souhaitable de contracter avec un établissement bancaire qui mettra en place un dispositif de gestion facilitant au maximum le travail du syndic, ce qui limitera les honoraires que celui-ci pourra demander.

11. Si certains copropriétaires qui ont adhéré au prêt ne payent plus leurs remboursements, que se passe-t-il ?

La loi oblige les syndicats de copropriétaires qui signent un prêt à être couverts par une « ***caution*** ». La caution prend en charge les défaillances éventuelles de tel ou tel emprunteur.
Grâce à ce dispositif, les autres copropriétaires ne peuvent pas être appelés à payer la défaillance d'un ou plusieurs des emprunteurs. Il n'y a pas de solidarité.

> **À noter :** la caution doit permettre de garantir en **totalité**, **sans franchise** et **sans délai de carence** les impayés. Le syndicat des copropriétaires ne peut donc pas être appelé à payer le moindre centime d'euro en cas de défaillance d'un copropriétaire. Si cela se produit, c'est que le syndic aura tardé à saisir la caution... et qu'il sera donc responsable. Il faudra alors qu'il prenne en charge le sinistre.
>
> **Remarque** : la loi a prévu que l'obligation de caution s'imposait même en cas de préfinancement d'une subvention accordée ; cette obligation n'a aucun sens puisque la garantie du prêt c'est précisément le versement de la subvention. Par ailleurs cela renchérit inutilement le préfinancement.

Nous avons donc saisi le Ministère de la Justice pour modifier la loi sur ce point (par ordonnance)...

12. Que doit faire le syndic au cas où un copropriétaire ne paye pas sa quote-part de remboursement ?

- Il **DOIT** lui adresser une lettre recommandée avec accusé de réception (RAR) dans les plus brefs délais.
- **Un mois** après l'envoi de cette lettre, il **DOIT** saisir la caution.
- À défaut de déclaration **rapide**, conforme à ce qui précède, la caution pourra refuser la prise en charge des défaillances (revoir point 11).

13. En cas de vente, doit-on rembourser le prêt ou peut-on le transmettre à son acquéreur ?

En principe, en cas de vente, il faut rembourser le prêt.
Néanmoins, avec l'accord du prêteur (la banque) et de la caution, le prêt peut être transféré à l'acquéreur (si celui-ci le souhaite, bien sûr).

14. Quels sont les éventuels problèmes liés au prêt collectif et comment les résoudre ?

Les problèmes sont (en plus du fait que le taux global soit éventuellement trop fort) :
- **a)** un coût de caution élevé ;
- **b)** des honoraires de syndic élevés.

Ces deux postes peuvent augmenter de façon sensible le coût du prêt et doivent donc être négociés très attentivement avant l'assemblée générale (relire la question numéro 5).

15. Le problème particulier des syndics qui vont placer à leur profit le montant du prêt et ne débloquer les sommes que très progressivement. Pourquoi faut-il faire attention ?

Il faut, en effet, savoir que les banques et les syndics sont souvent « ***complices*** », ce qui fait que le syndic peut être très intéressé à « ***placer*** » des prêts auprès des copropriétaires. Voir dans notre abus numéro 3397 (site : **www.unarc.asso.fr**) une description un peu cauchemardesque de la situation. Cet article est intitulé : « ***Prêt bancaire, syndic et établissement financier : une drôle d'entente*** ».

Voici deux conseils pour éviter les problèmes.

a) Concernant le fait que certains syndics en profiteront pour placer l'argent du prêt à leur profit, voire attendront le plus longtemps possible pour payer les factures de travaux au risque d'entraîner des conséquences dommageables pour la copropriété. Voici notre conseil : il suffit que l'AG décide du placement des fonds disponibles au profit du syndicat des copropriétaires (livret A Association jusqu'à 76.500 € et, au-delà, sur un ou plusieurs comptes à terme avec des échéances qui tiennent compte des besoins de trésorerie).

b) Par ailleurs le conseil syndical devra surveiller le déblocage du prêt par le syndic, une fois les fonds propres épuisés et en fonction des besoins réels de financement des travaux (le prêt peut être débloqué en plusieurs fois), plutôt que de demander la mise à disposition des fonds en une seule fois. Bien sûr, il y aura des intérêts intercalaires sur les fonds mis à disposition par tranche, mais c'est toujours préférable à un déblocage total et une mise en amortissement du prêt.

16. Comment l'ARC peut-elle vous aider ?

L'ARC négocie actuellement avec la Caisse d'Épargne pour obtenir :
- de bons prêts (les taux les plus intéressants) ;
- des cautions bon marché et efficaces ;
- des modalités de gestion du prêt, ce qui devra alléger le travail du syndic et éviter des honoraires surfaits ;
- mais aussi des produits complémentaires de placements.

Si vous êtes adhérents collectifs, vous serez informés des accords signés pour pouvoir en profiter.

Conclusion

Comme on le voit, il va falloir - là encore - être vigilants, très vigilants. C'est pourquoi l'ARC et l'UNARC ont décidé non seulement d'aider leurs adhérents collectifs à y voir plus clair, mais de les aider aussi à négocier un bon « ***package*** », comme on dit :
- TEG (Taux Effectif Global) ;
- caution ;
- gestion ;
- placements associés.

LA MAÎTRISE D'ŒUVRE DES GROS TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ

Lorsque la copropriété fait face à la nécessité d'engager de gros travaux, la question de la maîtrise d'œuvre se pose s'il n'y a pas d'architecte d'immeuble. Quels sont les gros travaux, d'amélioration ou d'entretien, nécessitant maître d'œuvre et quels sont ceux pouvant se faire sans ? Ou bien, tous les travaux (les « *œuvres* ») demandant maîtrise, quels sont ceux où la fonction maîtrise d'œuvre peut être assurée par le couple syndic/entrepreneur et quels sont ceux où la fonction nécessite un vrai maître d'œuvre ? Avec toujours ce sous-entendu économique : quels sont les gros travaux où les honoraires de maîtrise d'œuvre peuvent être économisés ?

I. Les améliorations

La copropriété a un statut juridique très conservateur qui encadre fortement toute modification de l'immeuble. Cependant la forte pression conjuguée de l'évolution des techniques, de la réglementation et des modes de vie tend, au contraire, à une amélioration continue de l'immeuble.

Concevoir les améliorations possibles de l'immeuble dans le cadre contraignant de la copropriété, avec notamment tout le jeu des intérêts communs et privatifs, nécessite souvent un maître d'œuvre dont la compétence architecturale et technique, les capacités de dessin, la pratique de la concertation notamment avec l'Administration sont indispensables : modification de façade ou de couverture, modification d'accès (ascenseur, handicapés, etc.), amélioration des sécurités, économies d'énergie, création de nouveaux réseaux, etc. L'obligation administrative d'autorisation de travaux renforce cette nécessité.

II. Une réfection à l'identique impossible

En dehors des améliorations d'ouvrages, les travaux en copropriété concernent l'entretien/réfection de ces ouvrages. Cette tâche qui, a priori, consiste à rétablir les ouvrages dans leur état neuf, qui donc procèderait de la simple reproduction, soulève souvent des problèmes complexes du fait de l'évolution rapide des techniques de construction, des normes, des exigences qualitatives et réglementaires.

Les ouvrages de bâtiment durent relativement longtemps : les couvertures, 40 à 70 ans, les menuiseries en bois 50 à 200 ans ou plus, les canalisations 50 à 150 ans.

Actuellement, notamment avec les contraintes économiques, beaucoup de techniques, beaucoup de matériaux ont disparu, d'autres, du fait de l'évolution de la réglementation, sont interdits : la plupart des carrières de pierre dont nos murs sont bâtis sont fermées ; le bois de fil n'est plus disponible, la plupart des modèles anciens de tuiles ne se fabriquent plus, les ouvrages à base d'amiante et beaucoup de ceux en plomb sont interdits. Donc souvent, l'ouvrage peut difficilement ou ne doit pas être refait à l'identique.

D'où la nécessité du maître d'œuvre qui va rechercher la technique de substitution la plus appropriée et adapter les ouvrages annexes. Inversement, pour des raisons liées à la valeur patrimoniale des édifices, un aspect ancien (réel ou déclaré tel) est souvent imposé, notamment par

l'Administration, alors que le savoir-faire nécessaire a disparu. Le maître d'œuvre sera là encore précieux pour trouver la meilleure solution et négocier avec l'Administration un moyen terme cohérent et raisonnable. Le syndic de copropriété ou/et l'entrepreneur sont insuffisamment compétents (et assurés) pour mener à bien seuls toute opération complexe d'entretien, celles, notamment, portant sur l'aspect et celles faisant appel à plusieurs corps d'état.

III. La mise en concurrence des entreprises

Une autre obligation du statut de la copropriété renforce la nécessité de la maîtrise d'œuvre pour les gros travaux : la mise en concurrence des entrepreneurs. L'assemblée générale doit se voir proposer plusieurs devis comparables d'entreprises qualifiées.

Or, pour cela ils doivent avoir été établis sur les mêmes bases et, là encore, un maître d'œuvre est seul capable d'établir correctement un appel d'offres sur cahier des charges complet avec devis descriptif des travaux, et d'analyser le détail des offres reçues. La comparaison des offres faites en dehors d'un cahier des charges aboutit souvent à la tromperie des parties : l'entreprise qui établit gracieusement son devis dans l'approximation des prestations et de leurs limites, et se voit, parfois, attribuer le marché pour une sous-estimation erronée ; la copropriété qui, parfois, écarte la meilleure offre pour retenir l'apparente mieux-disante en distinguant mal les différences de matériaux, de mise en œuvre ou simplement de quantités. Sans négliger la sécurité que le maître d'œuvre apporte à la copropriété par des marchés correctement établis, et par le poids régulier de travail qu'il peut fournir aux entreprises.

IV. La coordination des travaux

Enfin, dans la direction des travaux, en dehors de l'entreprise unique réalisant un ouvrage simple, l'apport de la maîtrise d'œuvre au niveau de la coordination entre les lots avec l'arrêt des limites de prestations, du contrôle architectural et technique, du suivi du planning et de l'application des pénalités de retard, de la sécurité, de la limitation des travaux supplémentaires, de la réception, de la vérification des règlements est généralement indispensable en copropriété où toute décision doit être justifiée devant l'assemblée générale.

Une évolution de la conduite des travaux renforce d'ailleurs la nécessité du maître d'œuvre. Le législateur a, en 1993, créé la coordination SPS pour améliorer les conditions de sécurité du travail sur les chantiers et a retenu le critère simple suivant : obligation d'un coordonnateur SPS dès que l'opération concerne 2 entreprises, titulaires et sous-traitantes. Cette règle doit pratiquement être étendue à la maîtrise d'œuvre des gros travaux en Copropriété.

En effet, dans une opération, comment peut-il y avoir coordination des mesures visant à la sécurité du travail quand il n'y a pas de maître d'œuvre pour coordonner la conception et la réalisation des travaux ? On pourra donc retenir : en copropriété, maître d'œuvre dès que l'ouvrage nécessite deux entreprises, sauf exception à justifier.

VI. Le coût de la maîtrise d'oeuvre

Enfin, le coût de la maîtrise d'œuvre doit être approché. S'il est impossible de calculer la différence de coût total entre une opération de gros travaux avec et sans maître d'œuvre puisqu'on ne refait jamais la même opération, il est possible d'avancer des éléments d'appréciation du coût.

Pour fixer les idées, les honoraires de maîtrise d'œuvre sont de l'ordre de 10 % du coût des travaux environ. Dans un appel d'offres lancé sur cahier des charges, les différences de prix entre les entreprises vont généralement de 2 à 15 % environ. L'entreprise générale prend une marge de 15 % sur ses sous-traitants (qu'elle coordonne) ; le maître d'œuvre qui propose des travaux en corps d'état séparés fait économiser ce pourcentage à la copropriété.

D'autre part, sans dire que la présence d'un maître d'œuvre supprime tout risque d'erreur de conception et de réalisation, il est certain qu'elle les réduit fortement ; elle réduit d'ailleurs la prime d'assurance dommages ouvrage légalement obligatoire. Elle réduit aussi les honoraires travaux du syndic dont le travail est diminué.

Enfin, le maître d'œuvre qui a souvent la compétence pour assurer la coordination SPS pourra proposer des honoraires de sécurité plus faibles et facilitera les économies sur les mesures de sécurité. Souvent donc, les honoraires de maîtrise d'œuvre sont compensés - parfois bien au-delà - par les économies sur les autres intervenants dans l'opération, par celles sur les travaux et les mesures de sécurité, par la réduction des risques.

En conclusion

La complexité croissante du statut de la copropriété, des techniques de construction et des réglementations en général, renforce la nécessité du maître d'œuvre lors des gros travaux. Le maître d'œuvre est indispensable pour les gros travaux d'amélioration. Il est nécessaire pour les gros travaux d'entretien complexe. Dès que l'ouvrage nécessite deux entreprises, il faut prévoir un maître d'œuvre, sauf exception à justifier. Le montant des honoraires rapporté aux économies qu'il permet est souvent neutre. Reste à le choisir...

LE COORDONNATEUR DE SECURITE

I. Quand donc un coordonnateur est-il obligatoire ?

L'article L 235.3 du Code du travail dit en substance qu'une coordination, en matière de sécurité et de protection de la santé, doit être organisée pour tout chantier mettant en présence au moins deux entreprises ou travailleurs indépendants ou entreprises sous-traitantes, afin de prévenir les risques résultants de leurs interventions simultanées ou successives.

D'autre part, l'arrêté du 19 mars 1993 définit certaines missions présentant des risques particuliers (installation ou remplacement d'ascenseur, travaux de réparations de canalisations enterrées...) qui nécessitent l'établissement d'un plan de prévention des accidents, d'où le recours quasi obligatoire à un coordonnateur.

II. Qui est le coordonnateur ?

Le coordonnateur est un professionnel du bâtiment ayant acquis une expérience de 3 à 5 ans en fonction du type de coordination à opérer (cf. point traitant des différents niveaux de coordination), et qui a reçu, en outre, une formation spécifique. Ce peut être un architecte, un salarié du maître d'ouvrage, un salarié d'une entreprise intervenante ou encore un travailleur indépendant spécialisé dans la coordination.

Rappelons que l'article 238.6 du Code du travail interdit au bureau de contrôle ayant la fonction de contrôleur technique d'assurer en même temps la fonction de coordonnateur de sécurité.

L'ARC a agréé des coordonnateurs disposant des compétences requises.

III. Les conséquences du recours à un coordonnateur de sécurité en copropriété

La loi, obligeant à avoir un coordonnateur pour tout chantier où l'on peut avoir deux entreprises, va donc fréquemment conduire les copropriétés à faire appel à ce type de professionnel, alors que la présence d'un architecte n'est pas obligatoire. Pour certains travaux, par exemple la réfection de colonnes d'évacuation d'eau qui nécessite un plombier et un peintre ou un maçon (soit au moins deux entreprises), la présence d'un coordonnateur sera nécessaire. Ce qui compliquera nettement le travail du syndic et augmentera la facture pour la copropriété !

Autre problème : l'augmentation des coûts de certains chantiers en raison des prescriptions établies par le coordonnateur pour en améliorer la sécurité. D'où l'importance de bien choisir son coordonnateur pour éviter des surcoûts excessifs, certains bureaux d'études ou de contrôle ayant parfois tendance, « pour se couvrir » à faire engager, par les copropriétés, des dépenses disproportionnées par rapport au coût des travaux.

IV. Quand doit-il intervenir ?

a) à la conception (élaboration) du projet

b) à la réalisation (exécution des travaux)

Un coordonnateur est compétent soit pour la phase de conception, soit pour la phase de réalisation, soit pour les deux. Pour des raisons pratiques, nous conseillons d'avoir un coordonnateur missionné pour les deux phases (mission complète).

Il est indispensable que les missions du maître d'œuvre et du coordonnateur, ainsi que leurs honoraires respectifs soient votés (vote à l'article 25 - loi du 10/07/1965) lors de l'assemblée générale devant décider le lancement d'un appel d'offres pour des travaux nécessitant la présence des deux intervenants.

V. Rôle du coordonnateur

Le coordonnateur doit ;

a) Lors de la conception du projet :

- Intégrer les principes de prévention lors de l'établissement du cahier des charges précédant l'appel d'offres.
- Élaborer et inclure, dans le cahier des charges, les différents documents nécessaires, en fonction du type d'opération (plan de prévention...),
- Organiser le chantier sur le plan de la sécurité et la protection de la santé,
- Proposer les suggestions nécessaires (l'accès du chantier, les installations électriques, les engins de levage, etc.).

a) Lors de la réalisation :

- Procéder à l'organisation et au contrôle de la méthodologie mise en place,
- Tenir à jour les différents registres,
- Assurer des visites inopinées du chantier,
- Assister aux réunions de chantier.

VI. Dans quel cas peut-on se passer d'un coordonnateur ?

L'application de cette mesure entraîne le risque de voir un coordonnateur intervenir sur beaucoup de petits chantiers. Pour éviter cet écueil, il suffit de faire appel à une entreprise générale qui sera seule intervenante sur le chantier.

VII. Sanctions en cas de non-respect des textes sur la coordination ?

Le maître d'ouvrage qui :

- n'aurait pas désigné de coordonnateur,
- ne se serait pas assuré des compétences de l'intervenant,
- n'aurait pas fait établir les documents obligatoires (déclaration préalable, plan de prévention, dossier d'intervention ultérieure),

peut se voir condamner à une amende de 4 500 à 9 000 Euros, avec aggravation en cas de récidive et pouvant aller jusqu'à une peine d'emprisonnement.

VIII. Intérêt de la présence du coordonnateur

La sous-traitance étant concernée par ce texte, la présence d'un coordonnateur permet ainsi de :

- mieux contrôler si l'entreprise générale postulante à la réalisation des travaux prévoit ou non d'utiliser de la sous-traitance,
- mieux connaître les entreprises et permettre à l'assemblée générale de faire son choix en toute connaissance de cause,
- réduire le coût des travaux en économisant éventuellement sur les marges entre les différents sous-traitants,
- mieux contrôler si l'entreprise générale retenue pour la réalisation des travaux fait appel ou non à la sous-traitance,
- améliorer la qualité du travail.

Précisons que sous-traitance ne signifie pas automatiquement « travail mal fait ». Mais, à l'ARC, nous pensons que les entreprises devraient davantage jouer le jeu de la transparence et exiger en précisant si sur « tel » chantier, elles ont ou non recours à la sous-traitance.

Le cahier des charges peut indiquer l'interdiction de faire appel à la sous-traitance ou l'obligation de la déclarer.

IX. Les conséquences directes des différentes catégories sur la coordination

Après avoir déterminé à quelle catégorie appartiennent les travaux, la copropriété doit satisfaire aux obligations suivantes

1) *Quelle que soit la catégorie :*

- Le registre journal : il s'agit du document qui comprend les comptes rendus de visites et la liste des entreprises intervenantes. Il doit être conservé par le coordonnateur pendant une durée de 5 ans à compter de la date de réception de l'ouvrage.
- Le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (D.I.U.O.) : ce document rassemble, sous forme de bordereaux, tous les documents, tels que plis ou notes techniques, de nature à faciliter la prévention des risques d'accidents, lors d'interventions ultérieures.

Il doit être conservé par le maître d'ouvrage (le syndic dans une copropriété), sans limitation de durée.

2) *Pour les catégories 1 et 2 :*

- Plan général de coordination : il comporte toutes les mesures d'organisation après consultation du maître d'œuvre.

Ce plan est communiqué à l'ensemble des entreprises sous-traitantes. Il est mis à la disposition de l'inspection du travail et du délégué du personnel de l'entreprise concernée. Il doit être conservé par le maître d'ouvrage (le syndic dans une copropriété), pendant une durée de 5 ans à compter de la date de réception de l'ouvrage !

- La déclaration préalable (art. L 235-2 du Code du travail) : cette tâche incombe au maître d'ouvrage. Il s'agit d'une fiche de renseignements comportant notamment :
  - ➲ l'adresse du chantier
  - ➲ la nature des travaux
  - ➲ les coordonnées des différents intervenants
  - ➲ les délais des travaux

Cette déclaration doit être adressée pour information:

- ➲ à l'inspecteur du travail
- ➲ à la CRAM (Caisse Régionale d'Assurance Maladie)
- ➲ au comité régional de l'OPBTP (Organisme de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics).

3) *Pour la catégorie 1 :*

Le CISSCT (Collège Interentreprises de Sécurité de Santé et des Conditions de Travail) :
il comprend le coordonnateur, les entreprises, le délégué du personnel et le maître d'œuvre désigné par le maître d'ouvrage.

X. Rappel des opérations à effectuer

1) Catégorie 1 :
- CISSCT (avec règlement interne CISSCT)
- déclaration préalable
- plan général de coordination
- registre journal
- dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

2) Catégorie 2 :
- déclaration préalable
- plan général de coordination
- registre journal
- dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

3) Catégorie 3 :
- registre journal
- dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage.

XI. La compétence du coordonnateur

Le coordonnateur doit justifier à la fois :
- d'une expérience professionnelle
- d'une formation spécifique de coordonnateur, révisée tous les 5 ans et comportant 3 niveaux en fonction de laquelle l'expérience professionnelle requise sera d'une durée minimale de 3 à 5 ans :

  Niveau 1 : toutes opérations

  Niveau 2 : opérations de 2e et 3e catégories

  Niveau 3 : opérations de 3e catégorie.

Des attestations sont délivrées après des stages par les organismes de formation et peuvent être demandées à titre de justificatif au coordonnateur.

Des attestations sont délivrées après des stages par les organismes de formation et peuvent être demandées à titre de justificatif

XII. Le coût de La mission de coordination

Le coût de la mission est fonction de :
- la durée du chantier
- la nature des travaux envisagés
- le nombre d'entreprises
- les effectifs sur le chantier
- le montant des travaux détermine la catégorie dans laquelle doit s'effectuer la mission de coordination dont le coût varie pour :

  1ère catégorie : de 0,4% à 0,6% HT du montant HT des travaux

  2ème catégorie : de 0,6% à 1% HT du montant HT des travaux

  3ème catégorie : rémunération forfaitaire, mais il faut déjà compter environ de 900 à 1 100 Euros HT pour le plan de prévention plus des visites supplémentaires pour vérifier la mise en application des préconisations, évaluées à environ 200 à 300 Euros HT la visite.

Remarque :

Pour les petits chantiers (moins de 15 000 Euros HT), l'ARC étudie, avec des coordonnateurs, la possibilité de mettre en place des coordinations à forfait, pour une prestation globale, avec mission partielle ou complète à des tarifs moins onéreux que des facturations au pourcentage sur le montant des chantiers.

Faire le bon choix pour réussir une bonne coordination

La copropriété doit obtenir un devis détaillé des coordonnateurs consultés. La proposition doit faire ressortir les paramètres permettant de juger du sérieux qui sera apporté à l'exercice de la mission.

Ces différents critères peuvent être décomposés en phase de conception et phase de réalisation. De plus, le temps passé à l'exécution des principales obligations doit être spécifié de façon précise.

Pour éviter les surcoûts pendant la réalisation, il est nécessaire de disposer d'un coordonnateur ayant prévu, lors de l'élaboration du cahier des charges, les différentes mesures de sécurité à mettre en place, permettant ainsi d'en faire supporter le coût aux entreprises. D'où la nécessité et l'intérêt d'associer le coordonnateur au maître d'œuvre dès l'élaboration du cahier des charges précédant l'appel d'offres.

Il vient de se créer une Fédération Nationale des Coordonnateurs Sécurité, Protection de la Santé.

Par le décret du 24/01/2003 et l'arrêté du 25/0212003, applicables en octobre 2003, quelques modifications intelligentes ont été apportées aux modalités de désignation et d'intervention. La désignation du coordonnateur doit maintenant intervenir AVANT le lancement de la consultation des entreprises (donc Simultanément à la désignation d'un maître d'œuvre avant tout cahier des charges ou appel d'offres). Les missions ne peuvent être cumulées pour des chantiers supérieurs à 750 000 Euros. Sur certains chantiers à risques, il doit établir un PGC (Plan Général de Coordination) AVANT les appels d'offres aux entreprises.

Gros travaux

RÉFECTION D'UNE CAGE D'ESCALIER

Votée à la majorité de l'article 24, dans le cadre de travaux d'entretien, la réfection d'une cage d'escalier est la dernière opération d'un programme de réhabilitation intérieur.



Le gestionnaire de la copropriété doit anticiper :

- la reprise de tous les réseaux, leur mise aux normes éventuelle, voire leur installation : électricité (mise aux normes courant faible/courant fort), plomberie, réseaux de communication. En effet la purge de la cage d'escalier est propice à ce genre d'intervention.
- les aménagements souhaités : boîtes aux lettres (avec mise aux normes postales), installation d'un système Vigik, coffrage.

1/ Le cahier des charges

Bien préparer le chantier consiste à dresser un **cahier des charges** complet, c'est-à-dire un inventaire de tous les éléments constitutifs des travaux envisagés dans la cage d'escalier, pour pouvoir consulter, sur une définition commune de mission, au moins trois entreprises différentes. (La copie des diagnostics doit être jointe au CCTP)

Cette étape est particulièrement importante. Elle permettra de cadrer les devis, définir précisément les attentes de la copropriété, et de les comparer plus aisément une fois réceptionnés.

2/ Les éléments du cahier des charges

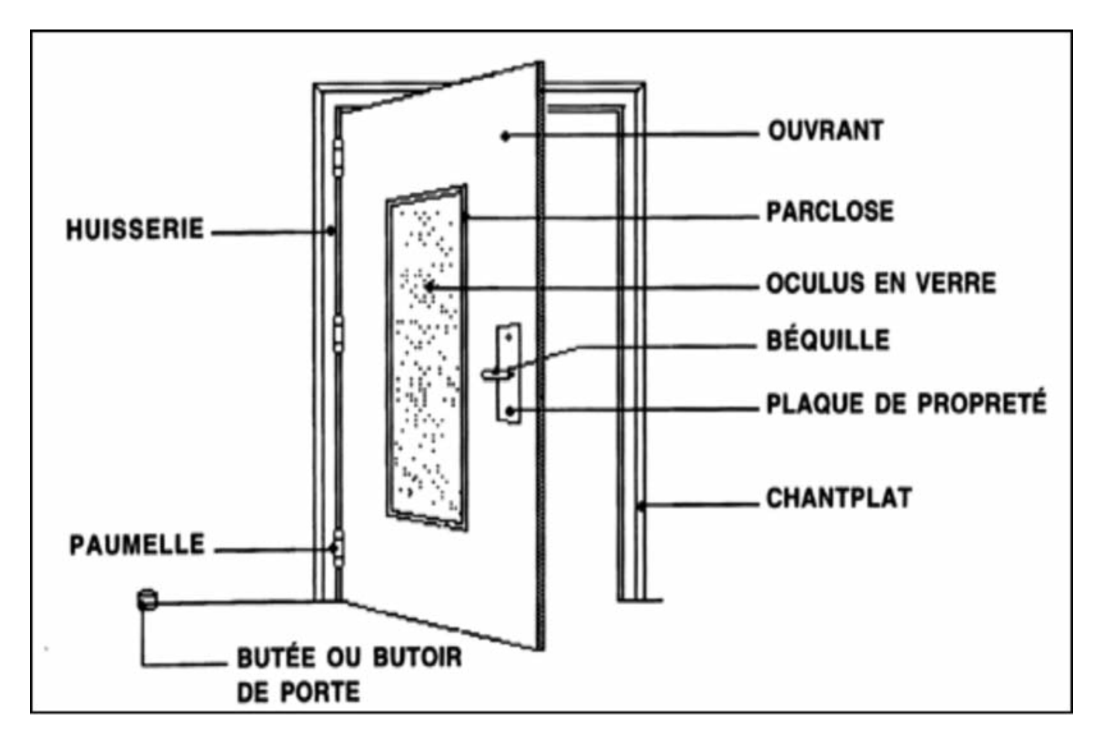
Important : S'il y a présence de plomb dans les revêtements des parties communes (peinture, huisseries, etc..) l'entrepreneur devra en être avertir pour pouvoir chiffrer le surcoût lié à la décontamination et à la protection des ouvriers sur le chantier.

Tous les éléments sur lesquels les entrepreneurs seront amenés à intervenir doivent faire l'objet d'un descriptif précis. Pour vous aider, nous vous détaillons la terminologie adaptée pour les différents éléments concernés.

a) Les menuiseries : les portes

Figure 1 : Schéma et termes techniques d'une porte.

- ➲ Huisserie : Bâti « dormant » d'une menuiserie. L'huisserie est scellée dans la maçonnerie ou la cloison.
- ➲ Paumelle : Pièce de serrurerie constituant le pivot de rotation d'une menuiserie. La paumelle est fixée d'une part sur l'huisserie d'autre part sur l'ouvrant. C'est ce qu'on appelle plus communément le gond d'une porte.



➲ Butée de porte : Plot scellé au sol permettant de limiter le « débattement » de celle-ci lors de son ouverture.

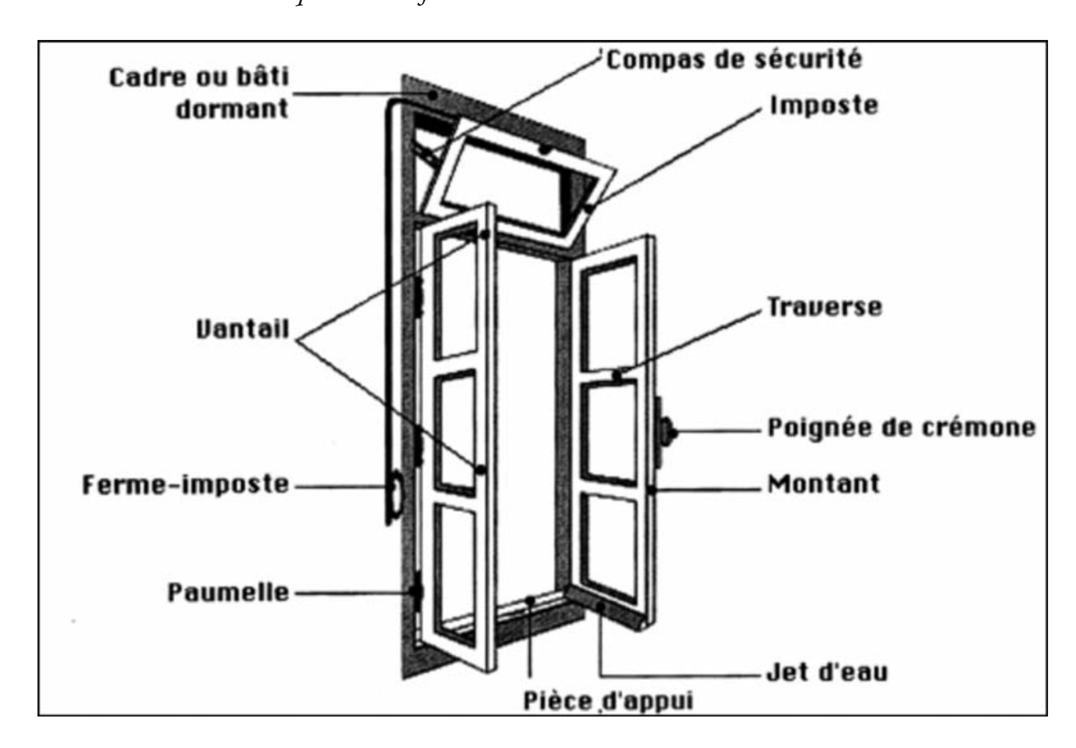
➲ Oculus : Ouverture (en général en verre) pratiquée dans l'épaisseur de l'ouvrant, recevant un élément de remplissage transparent ou translucide

➲ Béquille : Poignée de porte en forme de manche coudé, éventuellement décoré. L'embase, en général carrée, traverse la menuiserie : elle permet la rotation de la serrure.

➲ Chanplat : Baguette recouvrant le joint entre huisserie et maçonnerie

b) Les menuiseries : les fenêtres

Figure 2 : Schéma et termes techniques d'une fenêtre



➲ Cadre ou bâti dormant : Ensemble des pièces fixes, scellées dans la maçonnerie.

➲ Vantail : Partie ouvrante.

➲ Ferme-imposte : Dispositif permettant l'ouverture et la fermeture de l'imposte (dite parfois « vasistas ».

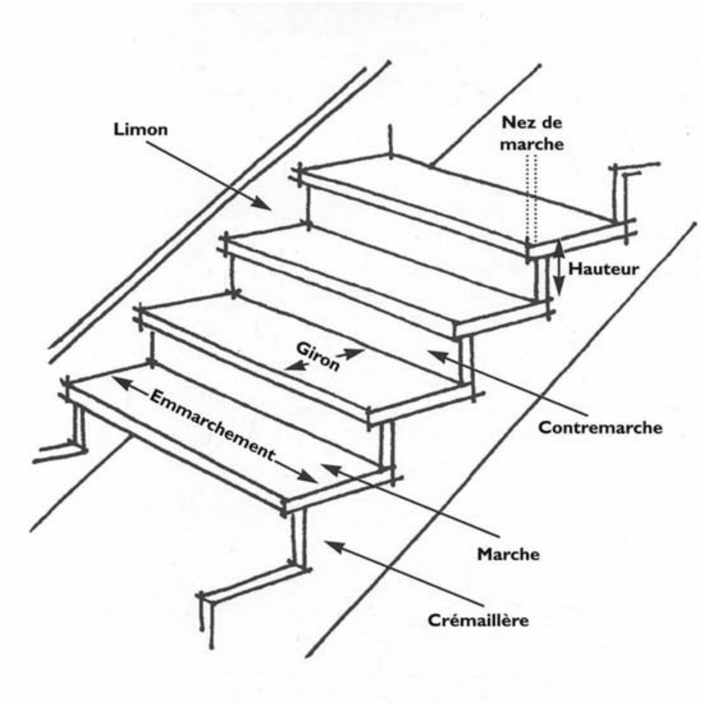
➲ Paumelle : Pièce de serrurerie constituant le pivot de rotation d'une menuiserie. La paumelle est fixée d'une part sur l'huisserie d'autre part sur l'ouvrant (gond).

➲ Pièce d'appui : Pièce horizontale basse du dormant, comprenant une gorge de récupération et des évacuations d'eau.

➲ Jet d'eau : Pièce horizontale basse du dormant, dont le dessus est incliné pour permettre l'écoulement de l'eau vers l'extérieur.

➲ Montant : Elément vertical (dormant ou ouvrant) de la menuiserie.

Figure 3 : Schéma et termes technique d'un escalier



La structure même de l'escalier devra être éventuellement être reprise ponctuellement. Une fois la rénovation terminée, les défauts se verront d'autant plus. N'hésitez donc pas à demander le chiffrage par exemple de la reprise des « nez de marches » usés. Si l'escalier est en bois pensez à faire éventuellement chiffrer le ponçage et la vitrification.

Il est peut-être opportun d'informer les copropriétés qu'en cas de remplacement des menuiseries, portes palières et autres, (portes de caves, etc.), les éléments doivent être conformes à la réglementation relative à la sécurité en cas d'incendie.

c) Les murs

La distinction essentielle entre murs et cloisons est que les murs sont porteurs (soutiennent les structures supérieures), alors que les cloisons ne sont pas porteuses. Avant de passer la première couche d'enduit veillez bien à ce que toutes les fissures soient grattées et ouvertes.

d) les enduits :

➲ Les enduits traditionnels à base de liants hydrauliques : Ils sont appliqués en trois couches (gobetis, corps d'enduit, couche de finition). Ces enduits peuvent rester bruts ou être peints. Une fois le mur correctement préparé, la première couche d'enduit pourra être appliquée. La première couche d'enduit doit être parfaitement sèche avant de passer la suivante (attendre 48 h).

➲ Les enduits monocouches : Ils présentent l'avantage d'avoir un produit dont le dosage est réalisé en usine et non plus sur le chantier avec les risques associés. Ils présentent également l'avantage d'une exécution rapide, ils s'appliquent en une, ou deux passes plus généralement, le délai d'attente entre deux passes étant de 2 à 5 heures suivant les produits et les conditions climatiques.

➲ L'entoilage : Une méthode, pour remédier à l'apparition des fissures, qui est un phénomène tout à fait normal, consiste à poser une toile de verre sur le mur. La fissuration est la principale manifestation de désordres affectant une cloison. Elle peut avoir divers causes :
- Mouvement de la structure (dilatation, tassement, etc) ;
- Retrait ou gonflement des matériaux constitutifs ;
- Saignées d'encastrement de conduit d'électricité ;
- Effet d'entaille aux angles supérieurs des huisseries de portes.

➲ La peinture : touche finale du chantier, demandez à votre syndic de noter dans le carnet d'entretien la référence de la peinture. Information très utile en cas de reprise partielle comme par exemple la remise en état du mur consécutif à un dégât des eaux.

Si les travaux en toiture et cages d'escalier sont prévus, il est opportun d'installer des châssis de désenfumage. Il en est de même pour les garde-corps d'escalier et de fenêtres vis à vis de la sécurité des personnes.

3/ La préparation psychologique des travaux en copropriété.

a) Les principales raison de la réticence aux travaux :

Les copropriétaires se désintéressent souvent de l'entretien des parties communes et sont réticents à l'exécution de travaux. Un comportement s'explique aisément :

- Trop de copropriétaires oublient qu'un immeuble s'entretien, qu'une toiture ou un chauffage a une durée de vie limitée, et que plus on retarde les travaux, plus ils s'avèrent couteux. En s'opposant aux travaux, ils agissent contre leur intérêt.
- Pour la plupart des copropriétaires, la propriété s'arrête à la porte de leur appartement et ils ne considèrent pas que les parties communes soient des parties partagées à l'ensemble des copropriétaires.
- En achetant leur appartement, les copropriétaires (comme les agents immobiliers ou le banquier qui ne prennent pas en compte le coût de l'entretien courant pour le financement du bien) ont souvent sous estimé le coût de l'entretien et ne mobilisent pas les moyens de le financer. L'importance de constituer des fonds travaux prend alors tout son sens d'autant plus qu'un immeuble bien entretenu coûte moins cher.

Accompagner d'abord l'idée même des travaux.

Quelle que soit la manière de procéder, il faut :

- Définir une politique d'entretien et d'exploitation,
- Bien connaître l'immeuble,
- Planifier à long terme les grosses réparations et les travaux d'entretien pour permettent aux copropriétaires de prévoir le financement nécessaire.
- Etablir un budget précis (et prévoir un budget de « précaution » d'environ 10 %)
- Contrôler l'exécution des travaux sans gêner le travail des ouvriers.

RÉFECTION D'UNE TOITURE

La réfection d'une toiture est une opération complexe et délicate qui nécessite d'être accompagnée par un maître d'œuvre pour s'assurer de la bonne exécution du chantier. Avant de refaire l'étanchéité proprement dite, il convient de vérifier l'état de la structure de la charpente.

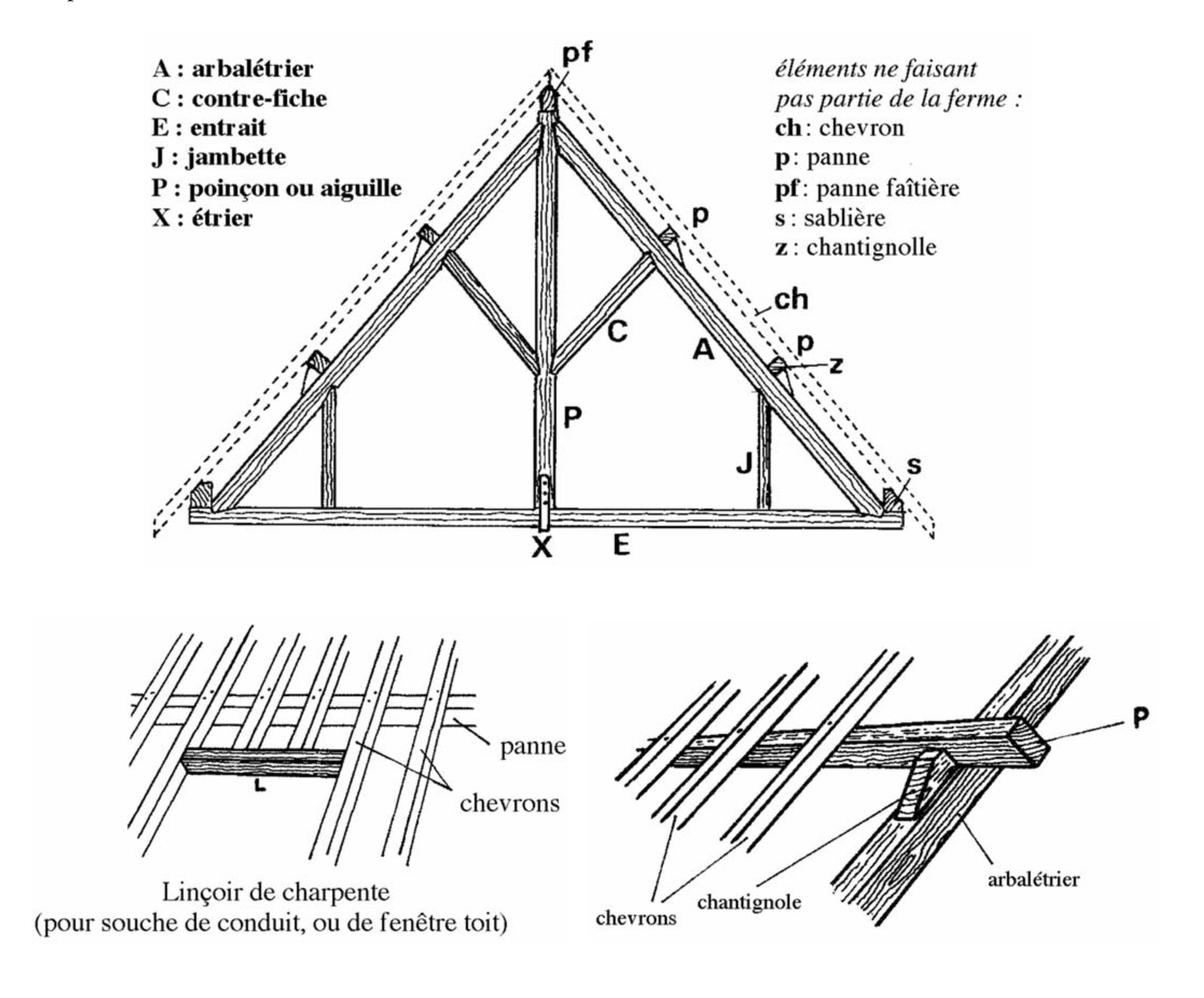
I. La charpente :

Les charpentes, au sens large, doivent assurer la cohésion et la rigidité de l'ouvrage, répartir les charges, et les transmettre vers des appuis résistants.

Elles doivent à la fois porter sans déformation les matériaux de couverture, et résister aux efforts et charges dus au vent et à la neige. La répartition des forces et des charges des charpentes utilise le caractère indéformable du triangle ; d'où la triangulation de la plupart des charpentes sous forme de fermes parallèles. [Cf. DTU 31.1 (NF P 21-203 -1 et -2 : Charpentes et escaliers en bois), Règles CB.71 (Règles de calcul et de conception des charpentes en bois), et les normes NF B 52-001 (Règles d'utilisation des bois dans les constructions.)]

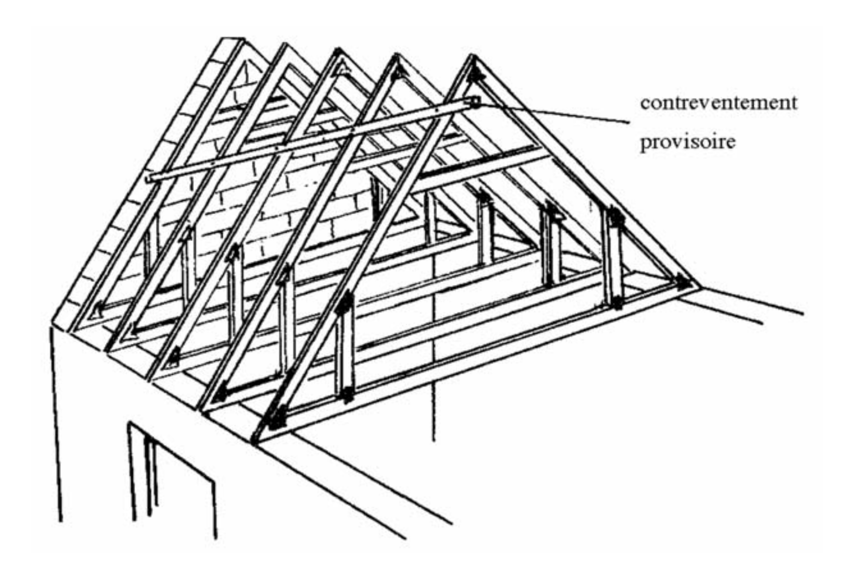
1) charpente traditionnelle

Elles sont composées d'un petit nombre de fermes en éléments de forte section, réunies par des pannes; l'espace compris entre deux fermes consécutives est une travée. :
Charpente – base : la ferme



2) la charpente industrialisée à fermettes :

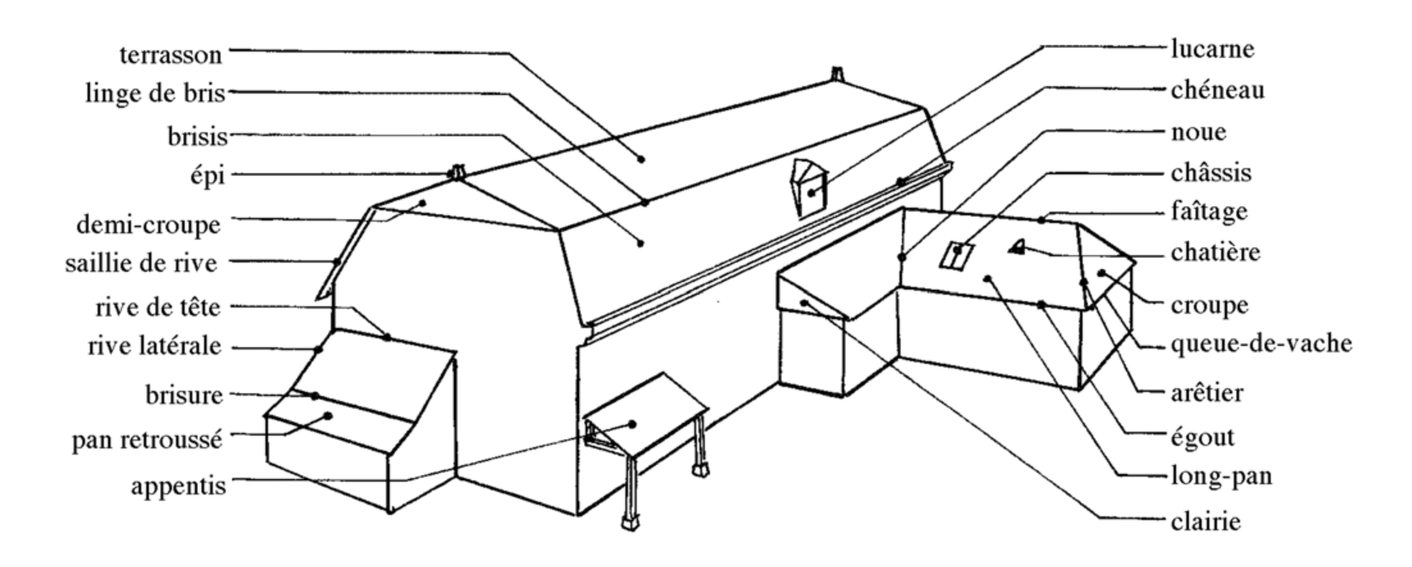
Contrairement aux charpentes traditionnelles à fermes espacées, ces charpentes sont composées d'un cours de fermes légères rapprochées, sans pannes, dont les arbalétriers tiennent lieu de chevrons



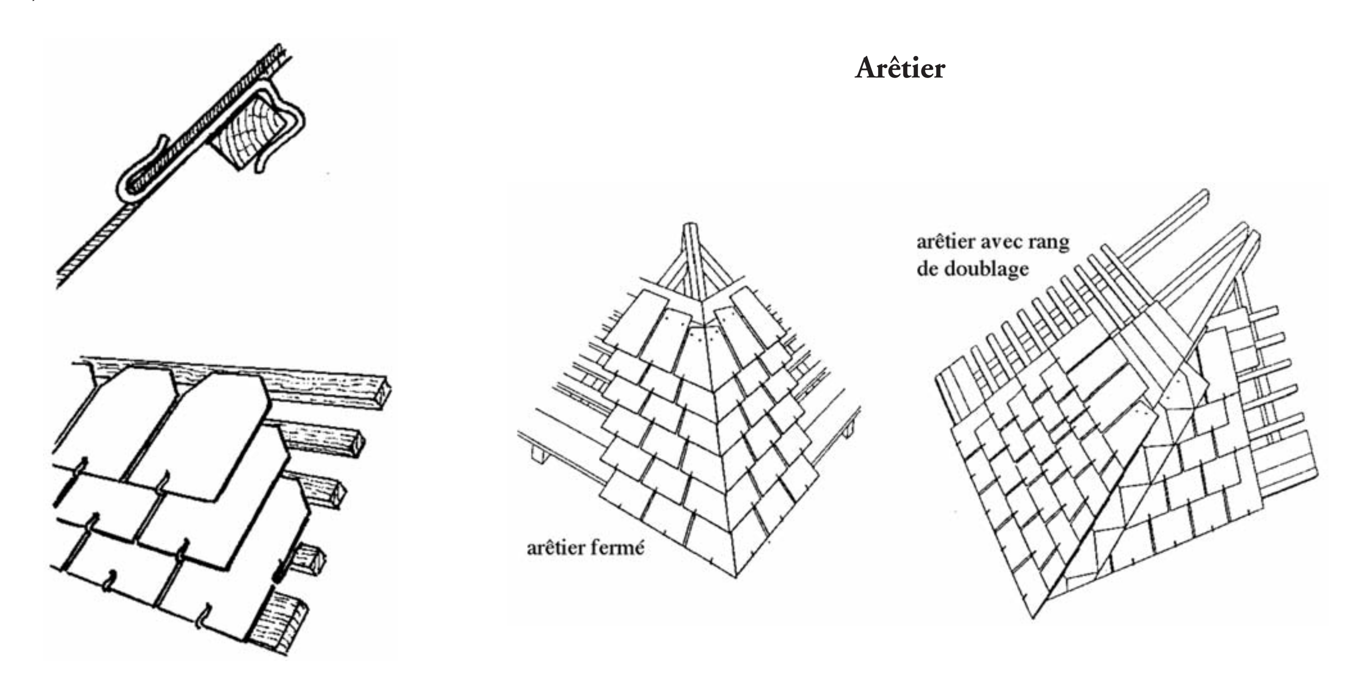
II. Les toitures en pente :

1) Schéma générale d'une toiture :

2) Couverture : pentes et matériaux



2.1) couverture en ardoises :



2.2) couvertures en tuiles (terre cuite et béton)

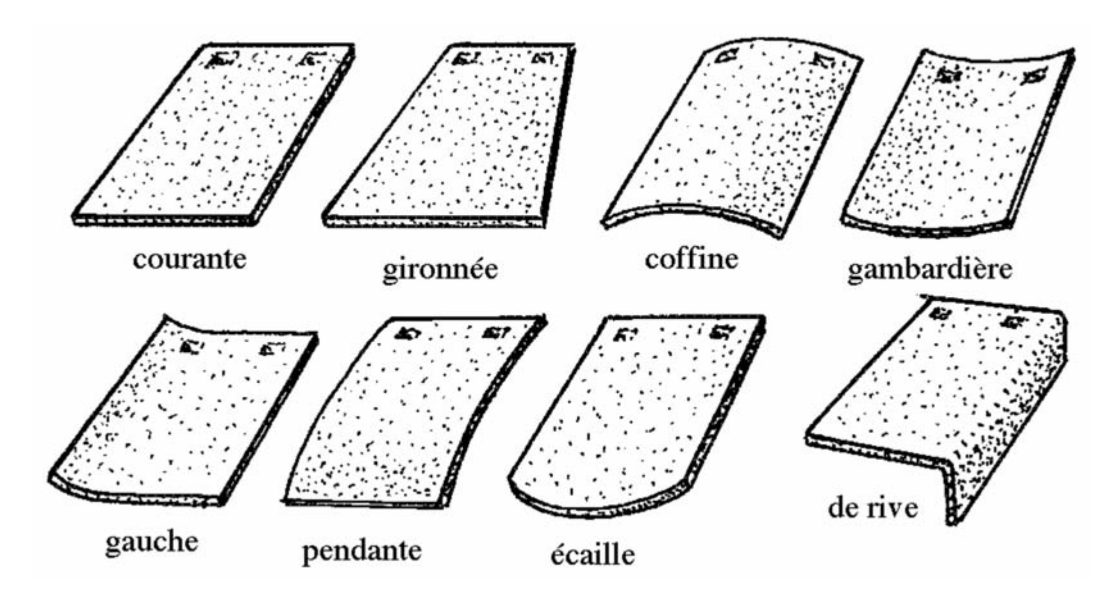
DTU et normes AFNOR concernant les tuiles :

- DTU 40.23 : Couverture en tuiles plates de terre cuite. NF P 31-307 et 31-308 (NF EN 538 et 539 : Tuiles en terre cuite pour pose en discontinu, déc. 1994).
- DTU 40.25 : Couverture en tuiles plates en béton. NF P 31-312 : Tuiles plates en béton.
- DTU 40.22 (NF P 31-201 1- et 2-) Couverture en tuiles-canal, mai 1993.

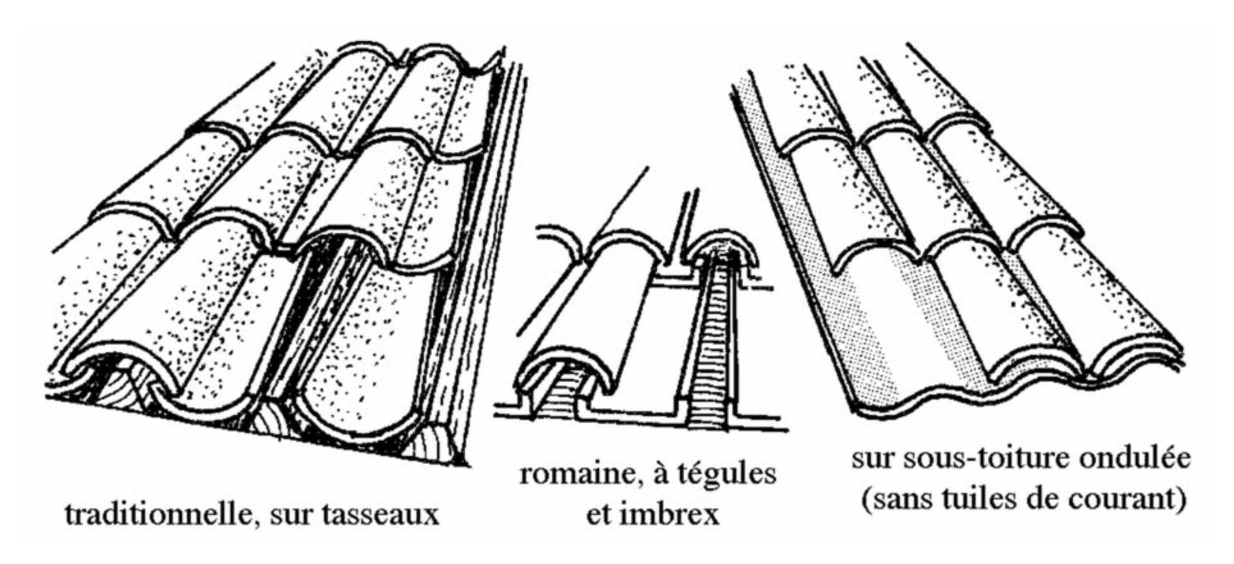
NF P 31-305 : Tuiles-canal de terre cuite.

- DTU 40.21 : Couverture en tuile de terre cuite à emboîtement ou à glissement. NF P 31-301: Tuiles de terre cuite à emboîtement ou à glissement.
- DTU 40.24 (NF P 31-207 1- et 2-) : Couverture en tuiles en béton à glissement et à emboîtement longitudinal.

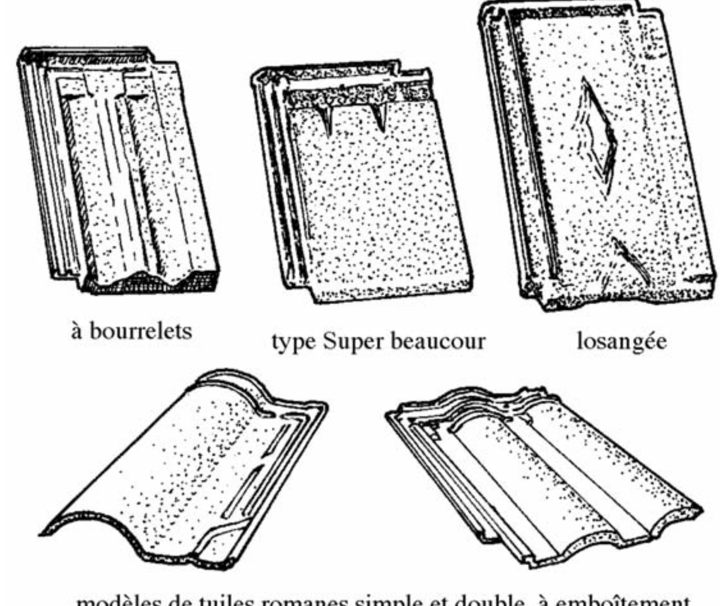
NF P 31-311 : Tuiles en béton à glissement et à emboîtement longitudinal.



Tuile canal

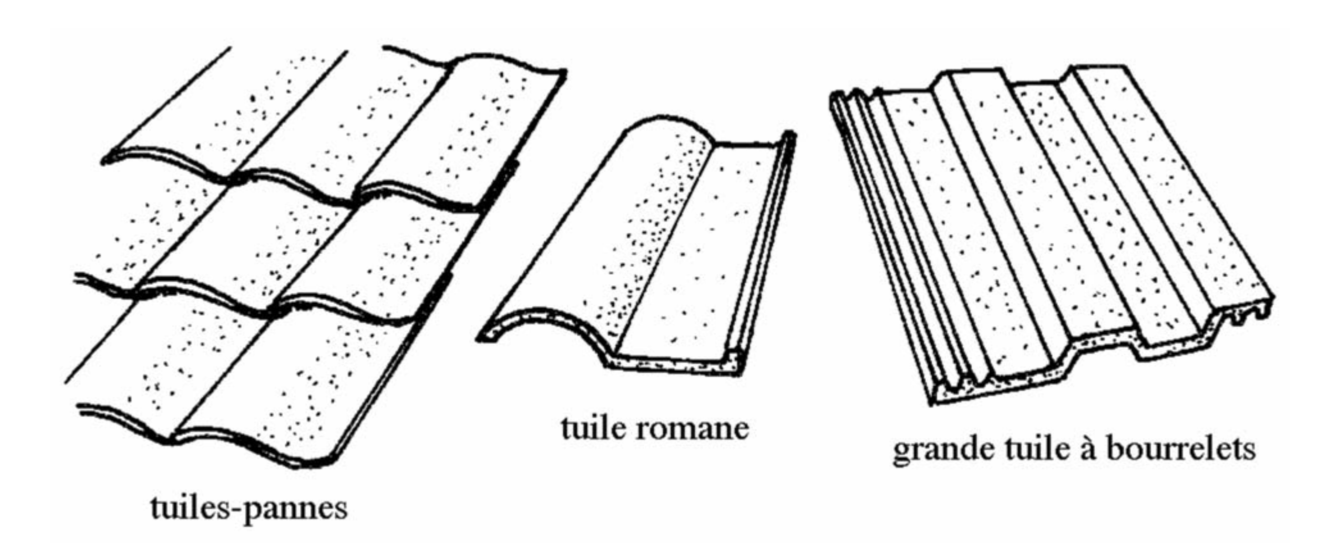


Tuile à emboîtement (dites tuiles mécaniques)



modèles de tuiles romanes simple et double, à emboîtement

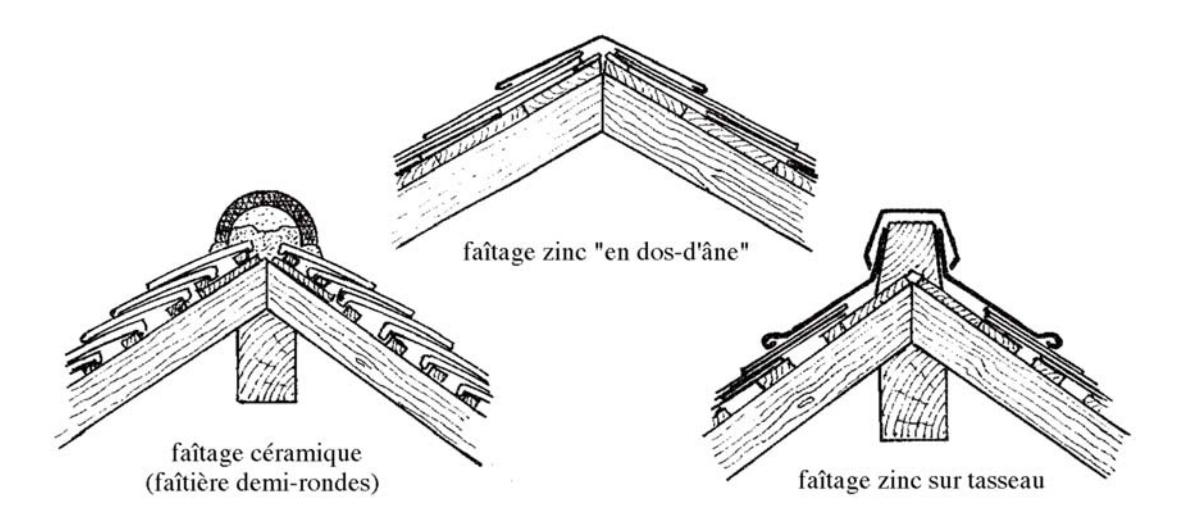
Tuiles « à glissement »



3) Détails de couverture – points singuliers

La majeure partie des infiltrations à travers des toitures se situent dans des zones de raccordement de versants situés dans des plans différents (un faîtage ou une noue), ou d'un versant et d'une paroi (une pénétration).
Ce sont là en effet les points délicats de la couverture, où l'on relève la plupart des sinistres de couverture.
Tous les points singuliers de la couverture présentent des risques de sinistres

3.1) Les faîtages (et arêtiers) :



Ce sont des points hauts de la couverture. Ils sont réalisés à l'aide de pièces spéciales dites «faîtières», clipsées ou scellées au mortier et calfeutrées par un mortier bâtard, c'est-à-dire composé pour partie de ciment et de chaux naturelle destinés à limiter sa propension au retrait (générateur de fissures).
Ces pièces doivent être mises en place de manière que leur recouvrement se fasse dans le sens opposé aux vents de pluie dominants. La disposition contraire peut être dangereuse en site bien exposé à la pluie, car alors celle-ci finit par pénétrer par capillarité à travers le mortier des joints entre faîtières.

3.2) Les noues :

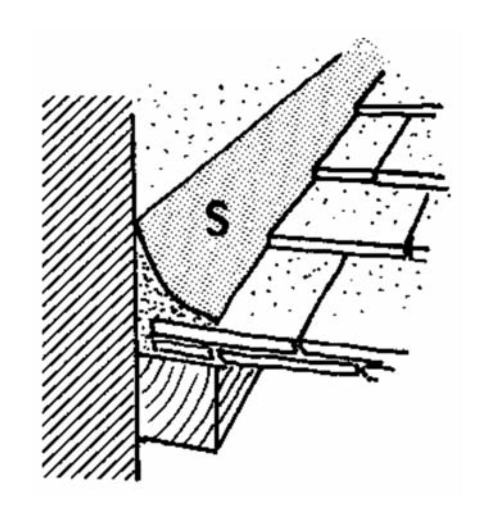
Ce sont les lignes de jonction basses de deux plans de versants d'orientation différente. Elles sont réalisées à l'aide d'un revêtement métallique, souvent en zinc, mais aussi en cuivre, acier ou plomb, posé sur un solivage en bois. Ses bords relevés ou pincés sont protégés par un débordement des tuiles (éventuellement tranchées en conséquence).

Une fuite peut apparaître :

- si l'on n'a pas donné à la platine une largeur suffisante - l'eau de pluie pouvant alors passer sous les tuiles avant de s'écouler ;
- ou par défaut de façonnage du zinc (pince ou relevé non exécuté ou de longueur trop faible, ou écrasé au moment de la pose des tuiles) ;
- du fait de tuiles tranchées trop loin, rendant le débord trop court et donc inefficace.

3.3) Solin :

La jonction entre le plan de toiture et le plan vertical du mur est une ligne dont l'étanchéité ne va pas de soi. Le rôle du solin destiné à habiller cette jonction est déterminant. Il est constitué d'un mortier bâtard ou, mieux, d'une bande métallique (zinc en général) protégée en tête par un autre élément métallique à profil spécial, dit «bande à solin».



Façon de garnissage des rives ou des pénétrations d'une toiture ; désigne souvent la ruellée de pignon, ouvrage qui forme le rampant du pignon et dans lequel sont engagés les matériaux de couverture
Une bande de solin est une façon de bavette en zinc engravée dans un mur pour protéger un relevé d'étanchéité le long d'une pénétration.

Causes fréquentes d'infiltrations :

➲ l'oubli pur et simple d'un solin ;

➲ l'absence de protection de la tête du solin contre le ruissellement le long de la paroi ;

➲ pour les solins en mortier, l'utilisation d'un matériau inadapté, comme le ciment pur, source de retrait important, donc de fissuration, en lieu et place de mortier bâtard, le seul admis ici ;

pour les solins en zinc :

➲ la largeur insuffisante du couloir d'évacuation longeant le mur ; dans ce cas, comme dans celui de la noue, l'eau de pluie peut déborder sous les tuiles. Ce défaut peut être le fruit de l'ignorance, mais aussi d'une mauvaise utilisation des règles de calcul existant en la matière ;

➲ l'absence ou la réalisation défectueuse de l'engravure. Il s'agit d'une saignée pratiquée dans le mur et destinée à recevoir la tête et la fixation par pointes de la bande à solin et son colmatage au mortier bâtard.

➲ La dilatation du métal (une bande de zinc de 6 m de long peut ainsi s'allonger de 1 cm sous une élévation de température de 70 °C, possible sous ensoleillement prolongé) et que l'on emploie des bandes de longueur supérieure à 3 m.

IV - Etanchéité de toitures-terrasses :

Elles s'utilisent en toiture plane ou à faible pente. Les toitures-terrasses et toitures à faible pente dont la structure est constituée d'une maçonnerie (béton armé in situ, dalles préfabriquées ou précontraintes), de platelages de bois ou d'une ossature métallique, reçoivent un système ou complexe d'étanchéité.

4.1) Principales notions, constituants et termes en usage

- l'élément porteur, platelage, dalle de maçonnerie, tôle de métal nervurée ;

- le support d'étanchéité, forme rapportée (dalle fractionnée ou chape flottante donnant à l'ouvrage les pentes d'écoulement et/ou ensemble de panneaux isolants peu compressibles fixés ou collés sur la forme, sur écran pare-vapeur, et sous-couche de diffusion (cas des planchers chauffants et locaux à hygrométrie élevée) ;
- le revêtement d'étanchéité proprement dit (V. ci-après), puis la protection, qui protège l'étanchéité contre les chocs thermiques et les agressions mécaniques (grêle, piétons, véhicules, chutes d'objets, etc.). La protection est dite meuble si c'est un matériau en vrac étalé (granulats, gravillons), asphalte si c'est une chape coulée et gravillonnée, dure si c'est un dallage ou une chape de mortier, autoprotection si c'est une protection mince métallique ou granulaire, solidaire de la couche supérieure du revêtement d'étanchéité. Un cas particulier concerne la technique dite "toiture inversée", qui consiste à placer l'étanchéité sous des panneaux d'isolation en mousse rigide.

4.2) Choix d'un système.

Il dépend :

- de l'usage normal de la toiture-terrasse, qui peut être :
  - non circulable (accessible épisodiquement, pour des besoins d'entretien) ;
  - circulable (normalement accessible aux piétons, à du matériel léger, au mobilier de jardin, bacs à plantes, etc.) ;
  - terrasse-jardin, équipée de jardinières et bacs à plantes lourds (nécessité de protections anti racines) ;
  - terrasse technique, c'est-à-dire terrasse donnant accès à des équipements (machinerie d'ascenseur, extracteurs d'air, capteurs solaires, V.M.C., etc.) ;
  - accessible à des véhicules légers, ou parc V.L., jusqu'à deux tonnes/essieu ;
  - accessible à des véhicules lourds.
- de la pente de la toiture-terrasse.
- de la situation climatique (dispositions spéciales à prendre au-dessus de 900 m d'altitude, pour parer aux effets du glissement ou reptation de la neige).

4.3) Pose des revêtements d'étanchéité :

- soit en indépendance, c'est-à-dire sans solidarisation franche avec le support, ce dernier pouvant ainsi jouer sans traction sur l'étanchéité. On interpose entre l'étanchéité et son support un matériau de séparation, soit un papier kraft simple, ou double épaisseur contrecollée au bitume (papier dit entre deux sans fil), soit un écran en voile de verre tissé ;
- soit en semi-indépendance, par adhésion discontinue par points ou bandes, en interposant du papier perforé ou une résille de fibre de verre ;
- soit en adhérence, si le support peut être considéré comme stable (formation éventuelle de fissures < à 1 mm).

4.4) Principaux systèmes d'étanchéité :

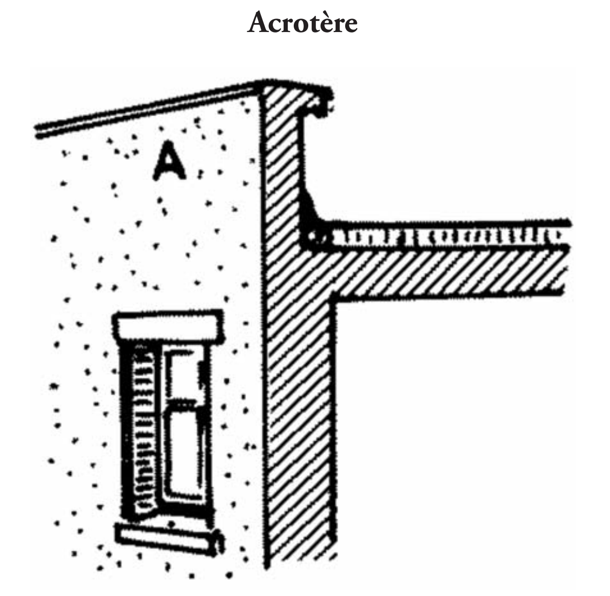
- les revêtements en asphalte coulé à chaud en deux couches, la première, pure (type 1), de 5 mm, la seconde sablée (type 3), sur environ 15 mm.
- les revêtements pour parkings (type P) et pour rampes d'accès sont différents, plus épais et armés.
- le multicouche bitume armé, constitué d'un enduit d'imprégnation à froid (EIF), sur lequel sont collées avec un enduit d'application à chaud (EAC) une ou deux couches de feutre bitumé en lés type 36S, et une ou deux chapes de bitume armé en lés, type 30, 40 ou 50. Diverses combinaisons de constitution, de matériaux et d'armatures sont possibles, selon le support, la destination de la terrasse, le mode de pose en adhérence ou en indépendance, etc. (V. les DTU de la série 43).
- les systèmes non-traditionnels (qui relèvent de la procédure de l'Avis Technique).
  Ces systèmes se présentent :
  - soit en feuilles ou lés, tels les bitumes-élastomères (chargés de résines EBA, EPDM, EVA, SBS, etc.), les films plastomères (polyéthylènes, PVC...) ou élastomères (butyl-caoutchouc) ;
  - soit sous forme liquide (procédés dits S.E.L., systèmes d'étanchéité liquide), ou sous forme pâteuse à appliquer in situ, en plusieurs couches, à la raclette, au rouleau ou par projection. L'utilisation de

tels systèmes se développe peu à peu. Parmi ces procédés, citons le polyéthylène chlorosulfoné liquide, les polyuréthanes et les polyesters...) ; leur choix dépend des caractéristiques à privilégier pour l'ouvrage concerné (esthétique, vieillissement, tenue au poinçonnement, au roulement, etc.).

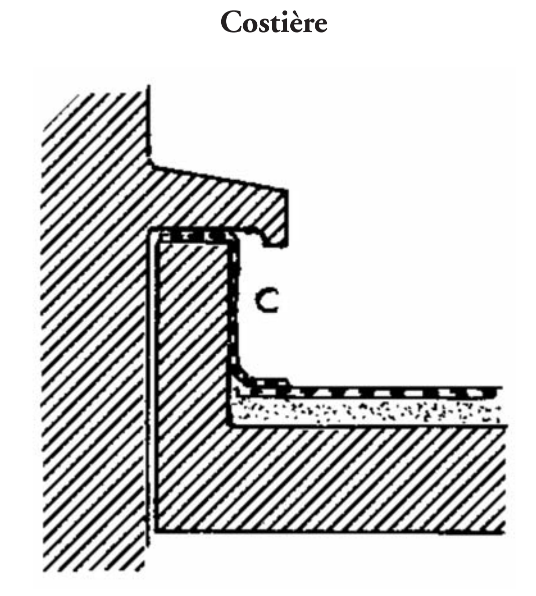
4.5) Acrotères et costières

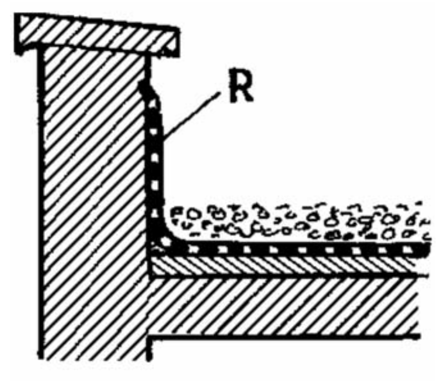
Eléments d'une façade situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Acrotère



Costière





Note
Le traitement de l'étanchéité des reliefs, émergences et pénétrations (relevés sur les acrotères, costières, seuils, socles, descentes intérieures d'eaux pluviales, caniveaux, souches de conduits de fumée et de ventilations, etc.) fait l'objet de dispositions particulières, qui dépendent du mode d'étanchéité retenu.

4.6) Les DTU concernant l'étanchéité des toitures-terrasses sont les suivants :

- DTU 20.12 : Conception du gros oeuvre en maçonnerie des toitures destinées à recevoir un revêtement d'étanchéité.
- DTU 26.2 : Dressement des formes de pente en vue de la pose d'un revêtement d'étanchéité.
- DTU 43.1 : Travaux d'étanchéité des toitures-terrasses avec éléments porteurs en maçonnerie (pentes inférieures ou égales à 5%).
- DTU 43.2 : Travaux d'étanchéité des toitures avec éléments porteurs en maçonnerie de pentes supérieures à 5%.
- DTU 43.3 : Travaux de toitures en tôles d'acier nervurées, avec revêtement d'étanchéité.
- DTU 43.4 : Travaux de toitures en bois et panneaux dérivés du bois, avec revêtement d'étanchéité. Normes NF P 30-303 (Compléments d'étanchéité pour couvertures en amiante-ciment) et 30-304 (idem, pour couvertures en polyester renforcé aux fibres de verre).

L'IMPERMEABILITE DES FACADES

Selon les statistiques de l'Agence Qualité Construction, la façade, prise dans sa globalité, représente entre et 20 % des sinistres.

Les causes en sont connues (ou devraient l'être).

Exposées aux intempéries, aux agressions de toutes sortes, ou parfois à des erreurs lors de leur construction initiale, les façades peuvent se dégrader et, par la suite, subir d'importants désordres pouvant conduire à la ruine de l'ouvrage (c'est-à-dire son impropriété à destination).

Face à cette situation, trois attitudes doivent être adoptées par le Maître d'Ouvrage le plus en amont possible :

- Prévention / diagnostic de l'état de la façade ;
- Traitement des pathologies ;
- Entretien

La réfection des façades par mise en œuvre d'imperméabilités constitue l'une des réponses majeures dans ce domaine permettant -dans certaines limites, grâce à la nature des revêtements utilisés- de supporter les variations dimensionnelles ultérieures du support. Chaque année, environ 25 millions de M2 de façade font l'objet d'une réfection suivant cette technique.

Les dispositions visant le traitement technique des façades par application de revêtements d'imperméabilité sont précisées dans le DTU 42.1 (Réfection des façades en service par revêtements d'imperméabilité à base de polymères), actuellement en cours de révision et dont la publication est prévue avant la fin de l'année.

Ce texte prévoit que, outre la phase de diagnostic préalable -indispensable- permettant d'analyser l'état général de la façade à traiter, l'entreprise intervient sur le support (passivation des armatures ; ragréage ; traitement des fissures ; etc.) avant application du revêtement d'imperméabilité.

A noter que cette technique de réfection s'applique à la grande majorité des types de supports, y compris celui en plâtre (largement présents à Paris et dans certaines autres villes), les solutions préconisées permettant, contrairement à certaines rumeurs, la « respiration » du mur(voir à ce sujet la page « questions techniques » du site web indiqué en fin d'article).

Toutefois, l'exécution de tels travaux requiert de la part de l'entreprise intervenante des compétences techniques, ainsi que des moyens appropriés, humains et en matériel. La qualification n° 34 de la nomenclature Qualibat en constitue la justification des entreprises exécutant des travaux de jointoiement et d'imperméabilité de façades. Elle doit donc être exigée par le maître de l'ouvrage ou le maître d'œuvre au moment de l'examen des appels d'offre.

De même, compte tenu de la nature des travaux concernés en ce qu'ils contribuent à la fonction de stabilité et de durabilité de l'ouvrage, les entreprises exécutant des travaux d'imperméabilité doivent être assurées pour leur responsabilité dite « décennale », ce dont elles doivent également justifier auprès du Donneur d'Ordre.

Enfin, du fait de ses spécificités, l'exécution de travaux d'imperméabilité de façades requiert, à chaque niveau d'intervention (compagnons, métreurs, encadrement de chantiers ....) une compétence appropriée des personnels concernés, formés à cet effet.

Cet ensemble de critères caractérise ainsi un métier technique à part entière, distinct d'une simple finition décorative de la façade (ce qui n'exclut pas que les travaux d'imperméabilité doivent satisfaire à des exigences esthétiques).

Le Syndicat Français des Joints et Façades (SFJF) regroupe des entreprises spécialisées dans le métier de l'imperméabilité des façades, obligatoirement qualifiées Qualibat n° 34.

PARTIE III

EAU, CHAUFFAGE, ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET DE FLUIDES

CHAUFFAGE ET ECS (Eau Chaude Sanitaire) : Faire des économies d'énergie tout en améliorant son confort.

Introduction :

Ce chapitre sur la maîtrise de l'énergie a pour objet :

1. De vous donner tous les outils et renseignements utiles pour vous permettre de vous auto-former très facilement aux notions relatives aux questions d'énergie, sans qu'aucun pré-requis ne soit nécessaire.
2. De vous permettre de mettre en place simplement les indicateurs de consommations indispensables à une bonne gestion.
3. De vous donner des pistes faciles d'économies d'énergie.
4. De vous transmettre une méthodologie pour emmener votre copropriété sur la route du Grenelle de l'Environnement, au moindre coût.
5. De vous donner les références de tous les textes règlementaires qu'il faut connaître.
6. De vous faire savoir quelles sont les aides aujourd'hui disponibles pour faire des travaux d'économies d'énergie.

Nous commençons par la réalisation de votre BES (Bilan Énergétique Simplifié) qui est en soit un très bon moyen de vous familiariser avec les notions indispensables de l'énergie.

A noter :

Tous les sujets de ce chapitre (et bien d'autres) sont abordés de manière complète et détaillée dans notre dernier guide, *Copropriété : Le manuel de la rénovation énergétique*, (350 p ; 18 € + 4 € de frais de port).

I. S'AUTO-FORMER À LA MAITRISE DE L'ÉNERGIE

1. Réalisez facilement votre BES (bilan énergétique simplifié)

Pour éviter une dérive des charges communes de chauffage, il est indispensable de se munir d'indicateurs faciles à utiliser. Les charges de chauffage peuvent représenter plus de **35% du budget prévisionnel** et sont soumises à de forts aléas.

Pour se doter des indicateurs indispensables à une maîtrise des charges, rien de plus simple : l'ARC a édité le petit guide du BES (Bilan Énergétique Simplifié), qui vous permet de bâtir simplement votre **tableau de bord énergétique.** Vous suivrez l'évolution de vos consommations d'énergie, analyserez les courbes et ainsi vous pourrez par exemple démontrer :

- que la nouvelle chaudière a ou non permis de réaliser les 15 % d'économies d'énergie annoncés,
- que le chauffagiste fait très bien son travail,
- qu'il y a ou non une dérive des consommations depuis plusieurs années, etc.

Le BÉS est une méthode que n'importe quel conseiller syndical peut appliquer. Il ne demande aucun pré-requis technique.

L'intérêt majeur du BÉS est qu'il vous permettra très facilement d'être formé aux notions de base du chauffage et de l'énergie, notions indispensables pour dialoguer avec votre chauffagiste ou avec un bureau d'étude thermique.

Il faut bien comprendre que le Grenelle de l'environnement va apporter vers les copropriétés de nombreuses propositions « ***alléchantes*** » vous promettant de généreuses économies : **serez-vous en mesure d'y voir clair et de déjouer les pièges ?**

La suite de ce chapitre vous permettra de répondre aux questions soulevées par la réalisation de votre BÉS, et vous indiquera les astuces à connaître pour mener votre copropriété sereinement sur la route du Grenelle de l'Environnement.

Le guide du BÉS est téléchargeable gratuitement sur www.unarc.asso.fr, rubrique « *chauffage* ».

2. Les différents contrats de chauffage

On relève plusieurs types de contrats :

➲ **Les contrats P1 (P pour prix)** : la fourniture de combustible ou d'énergie est confiée à l'exploitant. Vous pouvez aussi acheter votre énergie en direct (via GDF ou un fournisseur alternatif). Rendez-vous au point 4 de ce chapitre pour tout savoir sur les nouveaux fournisseurs d'énergie.

➲ **Les contrats P2** : l'exploitant assure le petit entretien et la « *conduite* » des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ; il peut parfois assurer l'entretien de la V.M.C. La TVA est à 7%. Cet entretien est maintenant normalisé. Un décret a été rédigé en vue de mieux cadrer cette prestation. (voir partie 4 « ***nouvelles réglementation*** »).

➲ **Les contrats P3** : Il s'agit d'une garantie sur le gros matériel : quand un organe tombe en panne il est remplacé sans que la copropriété n'ait à payer de supplément. En effet, la copropriété paie chaque année une somme forfaitaire permettant d'alimenter un compte géré par le chauffagiste**.**

Si vous avez un P3, vigilance ! on constate l'existence de deux types de contrat P3 :

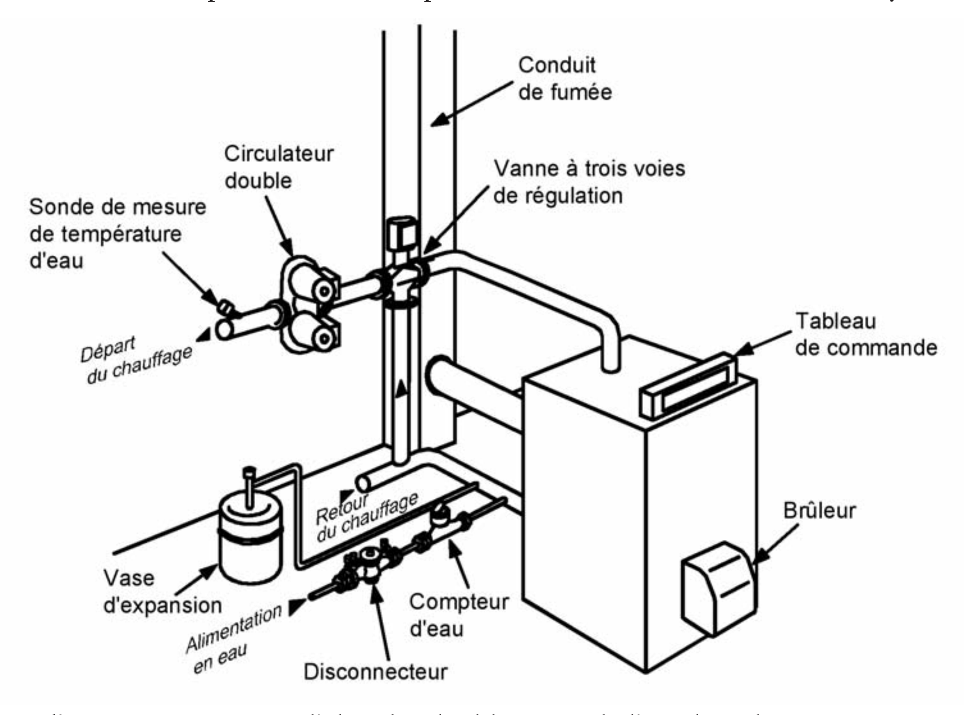
➲ **Les contrats P3 dits « *transparents* »** : dans ce cas l'exploitant doit tenir un compte des provisions et des dépenses. Pour cela le contrat doit prévoir :
- le taux de marge sur les fournitures pris par l'exploitant ;
- la communication à la copropriété des factures du matériel acheté ;
- le taux horaire de la main d'œuvre ;
- un solde annuel reprenant le coût des travaux effectués et les provisions versées par la copropriété.

➲ **Les contrats P3 dits « *non transparents* »** : l'exploitant doit simplement rendre l'installation en bon état de fonctionnement à l'échéance du contrat, ce qui est très dangereux, car vous ne contrôlez rien.

Copropriété-Services a établi des contrats-types P2 et P3 pour vous aider dans vos négociations.

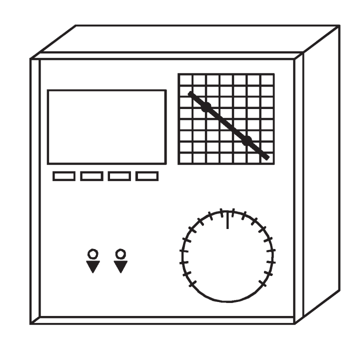
3. Mieux connaitre son réseau de chauffage

Voici, de manière très simple, une présentation des principaux organes que vous trouvez dans une chaufferie. Pour faciliter votre compréhension, vous pouvez descendre en chaufferie et essayer de les retrouver.



- Le **vase d'expansion** permet d'absorber la dilatation de l'eau lors de sa montée en température.
- Le **disconnecteur** évite tout retour d'eau du circuit de chauffage vers le réseau d'eau potable. Il est obligatoire et doit être vérifié au moins une fois par an par une personne qualifiée. Il est ici associé à un compteur pour contrôler les appoints d'eau sur le réseau.
- La **vanne à trois voies de régulation** permet de régler la température de l'eau dans le réseau de chauffage en mélangeant de l'eau chaude produite par les chaudières et de l'eau plus froide de retour du réseau.
- Le **circulateur**, encore appelé **pompe**, a pour rôle de mettre en circulation l'eau dans le réseau de chauffage. Il peut s'agir d'un circulateur simple ou d'un circulateur double (l'un en fonctionnement et l'autre en secours).
- Le **conduit de fumée** assure l'évacuation des gaz de combustion.

La régulation en fonction de la température extérieure



Le chauffage est régulé en fonction de la température extérieure : plus il fait froid à l'extérieur, plus la température de l'eau de chauffage alimentant les radiateurs est élevée.
Les régulateurs sont également équipés d'une horloge de programmation pour permettre « ***le ralenti de nuit***» du chauffage selon un programme journalier.



Régulateur de l'eau de chauffage en fonction de la température extérieure.

L'eau chaude sanitaire

Lorsque l'eau chaude sanitaire est collective, sa production est assurée :

- ➲ Soit par un ou plusieurs ballons échangeurs. (On parle alors de production accumulée).
- ➲ Soit par un échangeur à plaques. (On parle de production instantanée).
- ➲ Soit par un échangeur à plaques associé à un ou plusieurs ballons. (On parle de production semi-instantanée).

II. LES MESURES SIMPLES POUR FAIRE DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET OPTIMISER LA GESTION DE VOTRE CHAUFFERIE

A. Le suivi du chauffagiste

Si vous voulez économiser sur votre poste de chauffage, une seule solution : il faut suivre le travail de votre exploitant. Trois types de suivi doivent être régulièrement effectués par vous ; ils concernent :

1. les consommations : combustibles et ECS (Eau Chaude Sanitaire) ;

2. le changement des grosses pièces ;

3. la conduite rigoureuse de votre chaufferie.

1. Suivre ses consommations.

Nous avons édité un guide gratuit permettant de réaliser le suivi des consommations énergétique intitulé « Le guide du Bilan Energétique Simplifié ». Il faut absolument vous y reporter car ce suivi est le seul moyen de repérer les dérives de consommations, signe d'une mauvaise conduite de l'installation mais aussi le seul moyen de pouvoir apprécier les économies réellement engendrées suite à une modification importante (isolation, changement de chaudière, etc.). Ce bilan régulier est aussi un bon outil pour interroger votre chauffagiste car il fournit des bases objectives et mesurées. (Le guide du BES est téléchargeable gratuitement sur www.unarc.asso.fr, rubrique chauffage)

2. Suivre le changement des grosses pièces.

Trop souvent en raison de problèmes non résolus, des pièces s'usent plus vite qu'elles ne le devraient. Voici donc un tableau récapitulant la durée de vie des principaux organes. Pour utiliser ce tableau efficacement, il est indispensable de noter sur votre carnet d'entretien (voir plus bas le point sur le carnet d'entretien) les dates de changement de ces organes.

	Durée de vie
Circulateur (pompe)	9 à 12 ans
Vanne de régulation (vanne 3 voies)	10 à 15 ans
Régulateur	10 à 15 ans
Sonde de température extérieure	5 à 6 ans
Vase d'expansion	7 à 10 ans
Calorifuge	6 à 10 ans
Chaudière	15 à 20 ans
Brûleur	10 à 15 ans
Ballon d'eau chaude	25 à 30 ans

3. Le suivi de la conduite de la chaufferie et le carnet de chaufferie.

Ce suivi commence par le suivi des consommations, mais il est fortement recommandé d'aller aussi chercher des informations dans votre chaufferie et particulièrement en consultant votre carnet de chaufferie. Ce carnet obligatoire (décret n°2009-648 du 9 juin 2009) dans toutes les chaufferies doit indiquer toutes les opérations effectuées par le technicien de maintenance lors de ses interventions ou visites. Il est important de le consulter régulièrement. Voici les indications qui doivent être consignées et qui sont, révélatrices d'une conduite rigoureuse :

- ➲ les températures de départ et de retour de l'eau de chauffage et de l'eau chaude sanitaire doivent être inscrites à chaque visite d'entretien (en général une par mois) ;

➲ les travaux d'entretien de la chaudière et des brûleurs, (qui ne peuvent être effectués que lors de l'arrêt de la chaufferie) doivent être mentionnés ;

➲ les résultats d'analyses de combustion doivent être notés : il est recommandé d'en faire au moins deux par an ; les analyses représentent un « *outil* » indispensable pour le chauffagiste permettant de régler les brûleurs et de juger de leur bon fonctionnement.

A noter : Si vous avez une chaufferie d'une puissance supérieure à 400 kW, votre chaufferie doit être contrôlé tous les 2 ans par un organisme accrédité. (Voir partie 4, le point sur les nouvelles règlementations)

B. Réseau de chauffage : lutter contre l'embouage et la corrosion

L'embouage des réseaux

La corrosion et l'entartage de votre réseau de chauffage provoque la création de « boues », qui peuvent obstruer en partie vos canalisations, en déséquilibrant* thermiquement votre installation.
* *Voir également le point « Comment limiter les surchauffes ? ».*

Plusieurs facteurs séparés ou conjugués peuvent jouer :

- L'eau peut, en raison de son acidité, être agressive pour les canalisations.
- Par ailleurs, si de l'eau « neuve » est rajoutée trop régulièrement (ce qui signifie généralement qu'il y a une fuite quelque part) dans votre réseau, l'oxygène apporté accélère la corrosion.
- Enfin des phénomènes d'électrolyse peuvent se produire dans les canalisations réalisées avec des métaux différents (ce qui se rencontre parfois à la suite de changement « sauvage ») de radiateurs.

Action contre la corrosion

L'eau de chauffage étant dans un circuit fermé, la corrosion n'a normalement pas besoin d'être traitée en permanence, au contraire de ce qu'il faut faire dans le réseau d'ECS.

Pour faire au mieux, il est nécessaire :

- de procéder à des analyses d'eau de chauffage tout les trois ans (environ 90 €) afin de contrôler la quantité de métaux qui sont dissous dans l'eau.
- de demander à votre chauffagiste d'injecter un produit permettant d'avoir un pH conforme. Cette injection ne se fait généralement qu'après une purge d'une partie du réseau et ne nécessite pas d'appareil spécial.
- de contrôler régulièrement le compteur d'appoint d'eau de la chaufferie. S'il y a une fuite sur le réseau de chauffage c'est parfois le seul moyen de le savoir. (Si le nombre de litres ajoutés annuellement est supérieur au nombre de kW de la puissance des chaudières, cela signifie qu'il y a une fuite quelque part).

Action contre l'embouage

Cette action qui consiste à enlever les « boues » de votre réseau, doit être menée selon les règles de l'art, aussi nous la détaillons dans notre guide *Copropriété : Le manuel de la rénovation énergétique.*

C. Réseau ECS : lutter contre la corrosion

Dans votre réseau d'ECS il faut contrôler la corrosion et la formation de tartre.
Ce point traite de la corrosion, le suivant du tartre.

Très important : Votre réseau d'ECS n'a besoin d'un système anti-corrosion que s'il est réalisé en acier galvanisé. Dans les autres cas vous n'en avez pas besoin, mais il peut arriver que l'on vous en ait installé un…

La solution la plus courante dans le cas de tuyaux en acier galvanisé est l'injection d'un produit filmogène

Injection de produits filmogène

Il s'agit d'un produit formant un film protecteur qui se fixe naturellement sur l'acier galvanisé. La quantité de produit injecté doit être proportionnelle au nombre de m^3 d'ECS utilisé. Pour cela il est installé en chaufferie une pompe dosseuse qui délivre une quantité définie de produit à chaque m^3 d'ECS tiré, de l'ordre de 80 à 100 ml/m^3.

Le contrôle de la qualité

La mise en œuvre de ce dispositif est défini dans l'additif n° 4 du DTU 60-1 relatif aux traitements de l'eau. Votre chauffagiste doit suivre la procédure de l'avis technique (ATEC).

L'ATEC est délivré par le CSTB et prévoit entre autres que votre prestataire doit :

- relever les index des compteurs et la consommation moyenne de produit avec calcul de la dose moyenne de traitement ;
- analyser la teneur en silicates des eaux brutes, départ et retour (au moins une fois par an) ;
- faire le dosage du fer total (sa présence est un indice de corrosion) ;
- contrôler le réglage du poste et annuler la modification éventuelle des réglages.

Conseil aux adhérents : il faut absolument vérifier que toutes ces opérations sont bien effectuées.

Avant le démarrage du traitement sont prévues une analyse de l'eau et une étude du réseau pour vérifier sa conformité à l'additif n°4 du DTU 60-1.

L'entretien du groupe de dosage, l'approvisionnement du produit, le remplacement des pièces usées, la surveillance du fonctionnement de l'installation, le démontage et remontage du tube témoin, incombent à l'utilisateur (en pratique au chauffagiste). Le coût du traitement en m3 d'eau chaude sanitaire, hors amortissement du matériel et autres prestations, se situe entre **0,35 et 0,50 euro TTC par m^3** selon l'importance de l'ensemble immobilier (région parisienne) et dans le cas d'une facturation directe au syndicat des copropriétaires.

Renseignez-vous sur le prix des produits facturés à votre copropriété. Nous pourrons vous dire s'ils sont exorbitants ou raisonnables, ce qui vous permettra de les contrôler.

D. Réseau ECS : lutter contre le tartre en limitant les coûts

Deux cas de figure sont possibles :

- Votre copropriété ne dispose pas d'un procédé anti-tartre mais *«on»* vous dit que c'est indispensable. Comment savoir si c'est vrai ? Comment contrôler les prix ?
- Votre copropriété dispose déjà d'un adoucisseur. Comment savoir si l'entretien de celui-ci est fait correctement et au juste prix ?

Nous allons étudier les deux cas.

1. Dans le cas d'une installation neuve

1) Les questions qui se posent :

- Pourquoi un tel appareil ?
- Comment savoir si mon eau est calcaire ?
- Quels sont les différents dispositifs ?
- Quelles sont les conséquences d'une eau trop calcaire ?
- Si l'installation d'un appareil s'avère nécessaire, quel modèle serait le plus adapté à mon cas ?

2) Ce qu'il faut savoir

C'est un équipement optionnel sur les installations de production d'Eau chaude sanitaire (ECS) dont le but est de rendre l'eau moins calcaire. Il faut savoir que la concentration en calcium d'une eau est appelée Titre Hydrotimétrique (TH) et s'exprime en degrés français (°F).

Les valeurs du TH à retenir sont les suivantes :

- Si le TH est supérieur à 30°F alors la mise en place d'un appareil anti-tartre peut être intéressante. On dit alors que l'eau est « dure »
- Si le TH est inférieur à 30°F, l'eau est dites « douce », vous n'avez donc pas besoin d'un système anti tartre.

A noter : Pour connaitre le TH de votre eau, il suffit d'aller à la mairie, l'affichage des analyses d'eau de ville étant obligatoire.

Très important : Une cause du dépôt de tartre est l'augmentation de la température de l'eau. Il y a quelques années, suite au développement des légionnelles, les chauffagistes ont eu tendance à surchauffer l'ECS en permanence, ce qui est très mauvais. Ce point devra être surveillé.

Les conséquences d'une eau trop calcaire

Un dépôt de tartre important provoque les désordres suivants sur vos installations :

- pertes thermiques : il est nécessaire de chauffer plus pour une température de l'eau équivalente à celle prévue lors de la conception ; dès lors, le prix de revient de l'ECS est plus élevé ;
- pertes de pression dans le réseau, d'où vitesse de circulation insuffisante, dysfonctionnement des pompes de circulation, etc. ;
- développement bactérien : entre autres les légionnelles, qui se nichent dans le tartre des réseaux.

Voici les types de matériel que vous pouvez utiliser **si le TH de l'eau est supérieur à 30°F** ou si les dépôts de tartre posent un problème d'entretien **:**

- Un adoucisseur
- Un système magnétique « anti-tartre »

Les adoucisseurs :

- L'eau passe dans un bac où l'on a déposé un produit appelé résine qui ressemble à du sable.
- Lorsque l'eau passe dans ce produit, il se crée un échange chimique, le calcium se transforme en sodium (sel).

Pour pouvoir assurer correctement l'échange, les résines de l'adoucisseur doivent être *«régénérées»* lorsqu'elles arrivent à saturation, c'est-à-dire saturées de calcium. Pour cela, l'adoucisseur est équipé d'un bac en plastique contenant du sel et de l'eau. La solution obtenue dans ce bac est appelée «*saumure*» ; elle est injectée dans le corps de l'adoucisseur pour régénérer les résines.

L'adoucisseur et ses équipements ne sont pas obligatoires, mais ils permettent, par leur action, de limiter les dépôts de tartre surtout dans l'échangeur mais aussi dans les réseaux de distribution d'eau chaude.

A noter : Il est interdit d'installer un adoucisseur sur l'eau froide en raison du sel injecté qui serait alors bu, ce qui serait dangereux pour la santé.

Copropriété-Services a négocié des prix pour le sel et les résines nécessaires au fonctionnement de l'adoucisseur.

Les systèmes magnétiques anti-tartre :

Le principe est le même que celui des aimants que nos mères (ou nos grands-mères) utilisaient. Elles installaient donc un aimant autour de l'arrivée d'eau, qui avait pour effet de modifier la structure du calcaire contenu dans l'eau le rendant ainsi non incrustant.

Ici le champ magnétique créé par l'aimant est accéléré par un courant électrique, ce qui permet de « magnétiser » plus d'eau.

L'avantage de ce système est qu'il n'y a aucune maintenance à faire et que l'eau est tout à fait potable puisque aucun produit n'a été ajouté.

L'inconvénient est qu'il enlève le tartre déjà déposé sur la canalisation, donc peut faire réapparaître des petits trous bouchés initialement par le tartre. Il faut donc avoir un réseau de moins de 40 ans pour utiliser ce système.

Si vous installez un de ces deux systèmes il est indispensable faire des analyses d'eau lors des les premières années.

2. Dans le cas d'une installation existante

Comment contrôler les dépenses d'adoucisseur ?

C'est la question la plus fréquente. En fait, il faut dans un premier temps recenser les principaux problèmes rencontrés qui ont des conséquences directes sur les dépenses d'entretien de cet appareil.

1) Les principaux problèmes rencontrés

a) Les dysfonctionnements les plus courants et leurs conséquences.

Les dysfonctionnements résultent le plus souvent d'une absence totale ou partielle du suivi de l'installation qui engendre les problèmes suivants, sources de traitement inutile et coûteux :

- absence de sel dans le bac donc absence de régénération ;
- réglage du TH de sortie non effectué ;
- bac à sel non nettoyé d'où risque sanitaire ;
- électrovanne (c'est-à-dire vanne électrique régulant le débit d'eau à traiter) bloquée, d'où utilisation excessive d'eau pour la régénération.

b) Les surconsommations ou facturations de sel à des prix prohibitifs.

c) Le non respect total ou partiel du contrat d'entretien par votre exploitant.

2) Sur quoi agir ?

a) Au niveau de la maintenance.

Compte tenu de la législation en vigueur pour les eaux destinées à la consommation humaine et du réapprovisionnement obligatoire en sels et résines, il est impératif d'avoir un suivi régulier de la qualité de l'eau (les paramètres physico-chimiques).

Il faut donc prévoir un minimum de quatre interventions par an dans votre contrat d'entretien, d'où la nécessité d'un carnet sanitaire qui sera régulièrement rempli pour vérifier que le traitement d'eau est effectif et efficace.
Vérifiez que ce suivi est bien fait. Sinon...

b) Au niveau du coût des consommables.

En ce qui concerne les consommables, l'ARC a négocié grâce à son groupement d'achat Copropriété Services les 80 sacs de sel (2 tonnes) pour 880 € TTC.

Et maintenant comparez ces prix avec ceux qui vous sont facturés par votre syndic.

E. Les compteurs d'ECS

Pourquoi et comment suivre ses consommations d'ECS ?

Le coût de l'eau chaude est de plus en plus élevé, ceci pour trois raisons :

- la consommation d'eau chaude augmente ;
- le prix de l'eau froide augmente ;
- le prix de l'énergie augmente.

Il n'est pas rare, désormais que le coût de l'ECS représente 20% du budget des charges.

Comment limiter les coûts et les gaspillages de l'eau chaude ?

Bien compter, c'est économiser

Il est indispensable que les compteurs d'eau chaude d'appartement soient correctement relevés et fassent l'objet d'un suivi. Car si les occupants ne payent pas vraiment ce qu'ils consomment, on s'aperçoit d'une part qu'ils finissent par gaspiller l'eau chaude, d'autre part que des transferts s'opèrent entre charges privatives et charges communes.

Ce que dit la règlementation

Les compteurs d'ECS divisionnaires sont **obligatoires (**article 4 de la loi n° 74-908 du 29 octobre 1974). Les lois et décrets relatifs aux comptages de l'ECS sont introduits dans le Code de la Construction et de l'Habitation. Il s'agit des articles L 131-9 et R 131-3 à 14.

L'arrêté d'application définissant les conditions du comptage ne sont pas dans le code : il s'agit de **l'arrêté du 25 août 1976.**

A noter : Tous ces textes sont consultables sur www.legifrance.fr

L'arrêté du 25 août 1976 est très important. Il précise les cas où l'obligation ne s'applique pas. Il s'agit des bâtiments où :

- il y a plus de 2 arrivées d'ECS en moyenne par logement.
- les canalisations ne sont pas facilement accessibles. Il doit y avoir en partie commune ou privative, pour au moins 85% des arrivées d'ECS, une longueur de tuyau rectiligne et accessible d'au moins 35cm.

Dans tous les autres cas la pose de compteurs est obligatoire. A noter : il arrive fréquemment que cette obligation ne soit pas respectée, car personne ne s'en est préoccupé.

Que faire si votre immeuble est en situation irrégulière ?

La régularisation obligatoire : lorsque l'immeuble n'est pas dans l'un des cas où s'applique la dispense prévue par les articles R 131-12 et R 131-13 du CCH et que néanmoins il n'est pas équipé d'appareil de mesure, l'assemblée doit obligatoirement régulariser la situation en décidant d'entreprendre les travaux nécessaires. Ce vote se fait à la majorité de l'article 25 (majorité des tantièmes totaux) puis à celle de l'art 24 (majorité des tantièmes présent et représentés) si le premier vote a retenu au moins 30% des tantièmes totaux.

Ici il ne s'agit pas de voter si OUI ou NON la copropriété va s'équiper de compteurs, car il s'agit d'une obligation. Il s'agit de décider quel sera le prestataire qui installera les compteurs et à quelles conditions.

A noter : les compteurs ne font pas le comptage, ce sont les personnes qui sont dernière (gestionnaire, conseil syndical et occupants) qui permettent au dispositif de comptage d'engendrer des économies. Lisez donc bien la suite de ce chapitre.

Avant de continuer nous attirons votre attention sur le fait qu'il faut également voter en AG « les règles du jeu ». Il s'agit des forfaits à appliquer en cas de refus de l'occupant de faciliter l'accès à son compteur.

Pour plus de précisions, nous vous renvoyons à l'eco-bilan eau, disponible gratuitement sur notre site internet.

Assurer le suivi des consommations

Une méthode de suivi très simple et très efficace est celle-ci :

a) faire relever le même jour tous les compteurs d'appartement et le compteur général d'eau chaude (en chaufferie) ;

b) en cas de différence supérieure à 5 % entre le total des consommations enregistrées aux compteurs divisionnaires et le chiffre obtenu au compteur général, il faut en chercher l'origine (absence de relevé ; forfaits insuffisants pour les absents ; compteurs bloqués ou vieillissants).

En traquant cette différence et en traitant les « *anomalies* »

- vous évitez les transferts sur les charges communes (en effet si un compteur d'appartement compte zéro parce qu'il est bloqué, c'est tout le monde qui va payer la consommation correspondante) ;
- vous obligez chacun à mieux contrôler sa consommation individuelle.

Comprendre les dérives

Si vous avez obtenu les consommations réelles d'eau chaude et que ces consommations évoluent au fil des ans de façon sensible à la hausse comme à la baisse, cela peut pointer un problème.

➲ **Augmentation continue d'année en année**
Il faut chercher l'origine de ce phénomène (fuites sur parties privatives et absence d'entretien de la robinetterie, gaspillage dû à une absence de relevés fiables, etc.).

➲ **Baisse continue des consommations relevées aux compteurs divisionnaires.**
Cela peut signifier que vos compteurs vieillissent ou que les relevés sont de plus en plus mal faits…

F. Les répartiteurs de frais de chauffage.

Les répartiteurs de frais de chauffage sont également obligatoires pour les logements équipés de radiateurs à eau.

C'est le décret 91-999 du 30 septembre 1991, repris dans à l'art R 131-3 du Code de la Construction et de l'Habitation qui définit les modalités de mis en œuvre. Ces modalités sont relativement floues mais sont en train d'être remises à jour dans le cadre des travaux du Grenelle de l'environnement.

En attendant la parution prochaine de la nouvelle règlementation sur les répartiteurs de frais de chaleur, vous pouvez consulter notre petit guide sur le sujet, qui explique comment faire, dans le cadre réglementaire actuel, pour que ce dispositif engendre effectivement de réelles économies dans votre immeuble (ce qui n'est pas forcément le cas) et comment mettre en place les répartiteurs dans les meilleures conditions.

Vous pouvez télécharger gratuitement ce guide sur www.unarc.asso.fr rubrique « chauffage » ou envoyez 4 timbres à l'ARC pour que l'on vous l'envoie.

G. Limiter les surchauffes et obtenir une température de chauffage confortable pour chacun

I. Les logements sont trop chauffés : pourquoi ? Que faire ?

1.1 Pourquoi un immeuble est-il surchauffé ?

On rencontre deux raisons principales :

- Des copropriétaires qui réclament des températures « tropicales »
- Un exploitant « *intéressé* » aux consommations… C'est-à-dire un exploitant qui gère le chauffage **et** qui fournit l'énergie. C'est souvent le cas dans les réseaux de chauffage urbain.

1.2 Les moyens d'éviter la surchauffe

a) Suivi des consommations

L'analyse et le suivi des consommations tels que nous les préconisons vont permettre de faire comprendre à tous le prix de la surchauffe. Cette analyse va en effet montrer ce que consomme l'immeuble et ce qu'il devrait consommer si la situation était normale. Lire à ce sujet le chapitre sur le « bilan énergétique simplifié ».

b) Information - sensibilisation - régulation.

Il faudra, à partir de ces chiffres, informer et sensibiliser l'exploitant, modifier la régulation en baissant progressivement les températures de consigne et mettre en place un ralenti de nuit.

Réglementation : l'article R.131-20 du code de la construction et de l'habitation (D. n° 79-907 22 octobre 1979), indique que la température moyenne des pièces intérieures des locaux d'habitation doit être de 19°C pendant la saison de chauffe.

Jurisprudence : Une copropriété parisienne a été condamnée à 5 000 € d'amende pour avoir chauffer les appartements à 23,5°C. Surchauffe jugée préjudiciable en comparaison avec les 19°C réglementaire.
Arrêt de la Cour d'Appel de Paris en date du 29 septembre 2004.

II. Certains logements sont trop chauffés, d'autres pas assez : pourquoi ? Que faire ?

2.1 Les causes des « déséquilibres»

En principe dans un immeuble, on doit avoir la même température partout. On parle d'équilibre de températures. Plusieurs raisons mènent au « *déséquilibre* » :

a) L'isolation thermique n'est pas homogène.

Certains logements donnent sur des parties très froides (exemple : exposition nord). L'isolation des murs est insuffisante ou à pu se dégrader. Pour chauffer correctement ces logements, il faut donc surchauffer les autres.

b) Les logements n'ont pas la même puissance de chauffe.

Certains copropriétaires ont changé leurs radiateurs sans demander l'avis du chauffagiste. L'augmentation de leur surface de chauffe se répercute sur les voisins par une baisse de la température de leurs radiateurs. Pour que ceux-ci bénéficient d'une température correcte, il faut alors augmenter la consigne générale.

c) Le réseau d'eau de chauffage vieillit.

La chaleur émise dans un logement dépend aussi du débit. Plus une canalisation est bouchée, plus le débit d'eau diminue, et moins on émet de chaleur. Or, quand un réseau vieillit, il se forme très souvent des boues et du tartre dans votre réseau.

2.2 Faire le point sur l'équilibrage de votre réseau

a) Repérer les déséquilibres

- Si on connaît bien la vie d'un immeuble, on sait vite s'il y a des déséquilibres, quelle est leur ampleur et où ils se situent.
- De façon très objective, s'il y a une différence de plus de 3°C entre deux appartements, les avantages (économiques et relationnels) d'un rééquilibrage ne sont plus à discuter.

b) Rechercher les causes

- Sollicitez votre chauffagiste pour qu'il installe (dans le cadre de son contrat) des capteurs de températures dans des logements témoins.
- Recensez, si c'est possible, les radiateurs qui ne sont pas d'origine.
- Faites le compte des radiateurs qui sont froids en partie basse.
- Recherchez les causes de l'embouage.
- Prenez en compte, les infiltrations d'eau qui peuvent exister dans les logements. Il existe des détecteurs d'humidité très simples d'utilisation permettant de quantifier l'humidité d'un mur.
- Contrôlez l'état de l'isolant situé en toiture, surtout s'il a plus de vingt ans.

2.3 Les solutions

a) Isolation partielle

- Le premier réflexe sera de résoudre les déséquilibres thermiques évidents, ce qui veut dire qu'il faudra isoler la toiture, traiter les problèmes des pignons froids, sous-faces de planchers en caves, des halls d'entrée, etc.
- Il faudra pouvoir expliquer en assemblée générale que ces isolations partielles vont permettre d'obtenir des économies pour tous. Le mieux serait de pouvoir chiffrer ces économies et mieux encore, tenter d'obtenir une garantie de résultat via un « *contrat de résultat* ».

b) Un bon désembouage.

Cette action qui consiste à enlever les « boues » de votre réseau, doit être menée selon les règles de l'art, aussi nous la détaillons dans notre guide *Copropriété : Le manuel de la rénovation énergétique (350 p ; 18 € + 4 € de frais de port).*

c) L'équilibrage hydraulique : une opération délicate

Le rééquilibrage d'un circuit de chauffage est une intervention lourde qui demande du temps et doit être menée avec méthode. Il ne s'agit pas d'essayer de corriger le déséquilibre en tâtonnant sur le réglage de quelques organes. De tels « bricolages » ne procurent jamais de résultats à la hauteur du temps passé. Avant de procéder au rééquilibrage, il est indispensable de :

- réaliser un diagnostic de l'installation dans son ensemble
- prendre contact avec une entreprise spécialisée
- s'assurer que le réseau est désemboué

À consulter :

- *Le guide du bilan énergétique simplifié* (téléchargeable sur www.unarc.asso.fr
- *Copropriété : le temps des économies d'énergie et du développement durable* (350 p ; 18 € plus 4 € de frais de port)

Les adhérents collectifs de l'ARC peuvent contacter les bureaux d'études référencés par Copropriété-services.

H. La renégociation et le contrôle des contrats de chauffage

Lire au préalable le début de ce chapitre : « Chauffage et ECS ».

Avant de vouloir renégocier votre contrat il faut être un minimum au fait de la qualité de l'entretien actuel. Pour cela il faut:

➲ Lire le contrat et voir dans quelle mesure il peut être amélioré.

➲ Faire le tour de la chaufferie et repérer les anomalies.

➲ Etudier le carnet d'entretien entre autres pour relever les dates de remplacement des pièces.

Les points à vérifier dans votre contrat de maintenance P2

Dans le contrat :

1. Les installations de chauffage sont-elles bien définies et décrites?
2. Les opérations de maintenance sont-elles bien précisées ?
3. Un calendrier des opérations est-il fourni ?
4. Le contrat prévoit-il des opérations permettant d'assurer le suivi ou le contrôle (exemple : suivi des températures ; inscriptions dans le carnet de chaufferie) ?
5. Le contrat prévoit-il des opérations permettant de garantir un bon rendement (exemple : prise de température des fumées) ou des économies (ajustement des courbes de régulation, ralenti de nuit) ?

En chaufferie :

1. Propreté générale
2. Présence ou non de corrosion sur les chaudières et les tuyauteries
3. État du calorifuge des canalisations
4. Date d'entretien des extincteurs (obligatoire une fois par an)
5. Odeurs dans le local ou flaques d'eau au sol

Dans le carnet de chaufferie.

1. relevés systématiques des températures, du pH et du TH de l'eau
2. relevés des compteurs (appoints d'eau, ECS et gaz)
3. affichage des analyses de combustion
4. clarté des annotations
5. les opérations de maintenance correspondent-elles au calendrier du contrat ?

Si trop de points sont négatifs, il faut prendre contact avec le chauffagiste et revoir les conditions ou l'application du contrat. Par ailleurs, n'hésitez pas à remettre votre chauffagiste en concurrence pour avoir du recul par rapport à son contrat.

Les points à contrôler dans les contrats P1 et P3 :

- **Pour les contrats P1** (livraison de combustible) : exigez la transparence dans la fixation du prix du combustible.
- **Pour les contrats P3** : préfèrez ceux dits « transparents ».

  Ils doivent notamment prévoir :

  ➲ un calendrier de travaux sur toute la durée du contrat et avant chaque saison de chauffe.

  ➲ la transparence sur le tarif horaire des techniciens et les marges faites sur le matériel

  ➲ la remise des factures des matériels installés

  - ➲ la fourniture du compte de ce qui a été dépensé et de ce qui a été versé et ce, chaque année
  - ➲ en fin de contrat, la remise à la copropriété de ce qui n'a pas été dépensé.

- **Pour les contrats avec « garanties de résultats » ou « à intéressement »**

  Ce sont les meilleurs : ils contraignent à la fois le chauffagiste et les occupants à respecter des températures de consigne. Pour négocier un bon contrat il faut :

  - ➲ prévoir la pose de capteurs de température permanents dans des logements témoins
  - ➲ définir un objectif de consommation ni trop haut, ni trop bas
  - ➲ décompter les consommations réelles d'eau chaude sanitaire
  - ➲ prévoir en cas de dépassement des pénalités incitatives
  - ➲ envisager une renégociation de l'objectif de consommation si les consommations diminuent de plus de 10 %.

A noter : Copropriété-Services a rédigé des contrats types pour vous aider dans vos négociations

I. Les études énergétiques

Un BET (bureau d'études thermiques) peut intervenir à différentes étapes :

- pour un audit ;
- pour la rédaction d'un cahier des charges pour la solution de travaux retenue ;
- pour la réalisation de l'appel d'offres ;
- pour le suivi des travaux (maîtrise d'œuvre) ;
- etc.

Un BET peut résoudre de nombreux problèmes liés au chauffage, à condition que son intervention soit bien préparée au départ et bien suivie par la suite.

A) Préparer l'intervention du BET

1. Faire son BES

Pour bien préparer l'intervention du BET, il est important de faire son BES (voir sur le site de l'ARC). Cela vous aidera à cerner les problèmes (surchauffe, déséquilibre de températures, matériel en fin de vie etc.) liés au chauffage dans la copropriété. Pensez à consulter les guides et les articles de l'ARC, ils vous aideront à faire le point.

2. Consulter différents BET

Après avoir fait ce travail préalable, vous aurez une meilleure idée de vos besoins. Vous pourrez donc bien préciser votre demande au BET, ce qui a plusieurs avantages :

- le BET vous fournit une prestation adaptée aux besoins réels de votre copropriété ;
- le BET sera stimulé par votre suivi et réalisera un travail encore meilleur que d'habitude.

Cela vous permettra de préparer un meilleur cahier des charges pour comparer les BET. L'ARC peut aider ses adhérents collectifs à rédiger ce cahier des charges.

3. BET et maîtrise d'œuvre

Attention, certains BET, notamment lorsqu'ils savent qu'ils vont avoir la maîtrise d'œuvre par la suite, n'hésitent pas à préconiser dans leurs audits des travaux bien plus importants que nécessaire, dont ils ne négocient pas les montants lors de la consultation des entreprises. C'est une manière pour eux d'augmenter leur bénéfice, car pour la phase de maîtrise d'œuvre, les BET sont payés au pourcentage du montant total des travaux.

Lorsque vous consultez des BET, il vaut donc mieux dissocier les phases d'audit ou d'appel d'offres, des phases de maîtrise d'œuvre, et choisir le BET lorsque sa mission précédente est déjà terminée. Ainsi le BET qui vous fait l'audit n'a pas d'intérêt à vous gonfler les travaux, parce qu'il sait qu'il n'a aucune garantie d'être retenu pour la suite… sauf s'il fait son travail consciencieusement.

4. Choisir un BET de confiance

Vous pouvez également choisir un bureau d'études en qui vous avez confiance. Évitez, par exemple, de prendre le BET recommandé par le syndic : dans ce cas de figure, le BET peut être tenté de remercier le syndic (qui lui a gentiment offert la mission sur un plateau) en gonflant la facture ou en ne négociant pas les prix à la baisse lors de l'appel d'offres (le syndic aussi est payé au pourcentage pour les travaux importants…)

Une liste de bureaux d'étude thermique et d'exploitants de chauffage est disponible pour les adhérents collectifs de l'ARC.

B) Les principales prestations des BET

1. Audit de la maintenance

À faire lorsque vous voulez savoir si votre chauffagiste respecte ou non son contrat de maintenance de la chaufferie. Cet audit commence par une étude du contrat. Une visite sur site permet ensuite de connaître l'état du matériel situé en chaufferie. Enfin, le thermicien établit un plan d'action qui détaille :

- Les carences du contrat
- Les carences de la maintenance
- Le matériel à remplacer
- Les préconisations d'amélioration

2. Audit énergétique

Un audit énergétique est obligatoire pour les copropriétés en chauffage collectif de 50 lots (principaux et accessoires).

Voir le guide gratuit : « *Comment obtenir un audit efficace en copropriété* », téléchargeable gratuitement.

3. Équilibrage

En copropriété, le problème le plus fréquent (pour le chauffage) est la différence de températures de logements d'un même bâtiment : l'un est à 25°C quand l'autre est à 18°C. On parle d'un problème d'équilibrage. Les BET peuvent vous aider à corriger ce problème (voir le chapitre spécifique sur l'équilibrage).

4. Remplacement des chaudières

Un bon BET apportera beaucoup à votre rénovation de chaufferie. Il vous aidera :

- à déterminer les meilleures solutions techniques (puissance des chaudières, nombre de chaudières…)
- à réaliser un bon appel d'offres
- à négocier un contrat de chauffage avantageux

III. LES TRAVAUX AMBITIEUX D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE : LE BILAN INITIAL DE COPROPRIÉTÉ

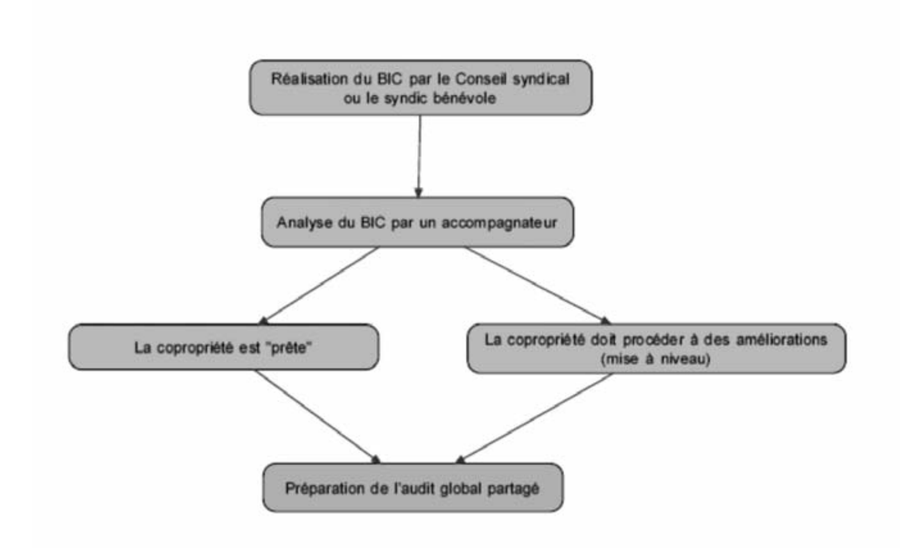
1. Objectifs et déroulement du BIC

Le Bilan Initial de Copropriété (BIC) est un outil qui permet :

- d'avoir une vue d'ensemble de la copropriété, et d'en diagnostiquer les faiblesses et les forces ;
- d'établir un plan d'action pour « mettre à niveau » la copropriété ;
- de mobiliser le conseil syndical et le syndic.

Il constitue donc la première étape incontournable avant d'engager un audit.
La méthode du BIC se déroule en plusieurs étapes :

1. Le conseil syndical complète le livret du BIC.
2. Un entretien a lieu entre un «accompagnateur» associatif ou professionnel et le conseil syndical pour établir le plan d'action de mise à niveau (si besoin).
3. Une fois la copropriété « à niveau », il est possible de préparer le cahier des charges de l'audit dont le but est de planifier les travaux futurs en intégrant des actions d'économies d'énergie.



2. Le cahier du BIC

Le cahier du BIC (téléchargeable sur le site internet de l'UNARC et de Planète Copropriété) permet au conseil syndical de réaliser un état des lieux de la situation de la copropriété, en faisant le tour de sa gestion, du montant des charges, des consommations d'eau et d'énergie, des travaux fait et à venir, des impayés et de tous les documents que détient la copropriété et qui seront utiles pour l'audit (des plans de la copropriété aux factures d'énergie…).

3. Le plan d'actions

Une fois le BIC rempli, le conseil syndical rencontre un accompagnateur, qui a pour mission d'aider la copropriété tout au long du projet. L'accompagnateur et le conseil syndical définissent ensemble un plan d'actions qui vise dans un premier temps à affiner le BIC et répondre à ces questions :

1. Comment déterminer le nombre de mètres carrés habitables ?
2. Quel est le niveau des charges de votre copropriété ? Par m² ? Par m² et par poste ? Ce niveau est-il normal ? Sinon sur quel point précis ?
3. Quel est le niveau des consommations de chauffage par m2 ? Ce niveau est-il normal ?
4. Comment connaître le niveau de vos consommations d'eau froide ? Ce niveau est-il normal ?
5. Disposez-vous d'un « trésor caché » ? Recherche de financements innovants.

Une fois le BIC complété l'analyse des données permet de définir des actions sources d'économies et de meilleure gestion.

4. La mise à niveau de la copropriété

La mise à niveau de la copropriété peut concerner :

- le fonctionnement des instances : syndic, conseil syndical et assemblée générale ;
- la maîtrise des impayés ;
- la maîtrise des charges, et en particulier la maîtrise des consommations d'énergie et d'eau ;
- la question du financement : compte séparé, fonds travaux ;
- la mobilisation des copropriétaires autour du projet de rénovation.

L'accompagnateur et le conseil syndical définissent ensemble les objectifs, et fixent les étapes.

Pour chaque thème, l'accompagnateur propose des outils à utiliser pour atteindre les objectifs. L'accompagnateur oriente vers les méthodes et outils adaptés aux thèmes sur lesquels la copropriété doit se mettre à niveau. Les outils sont de différents types : formations et ateliers, articles et guides, outils sur internet, etc. C'est ainsi un véritable parcours sur mesure qui est défini pour la copropriété.

Une fois la copropriété «à niveau», on peut passer à la préparation du cahier des charges d'audit. Celui-ci s'appuie sur les besoins ayant émergé lors du Bilan Initial de Copropriété. Le plus souvent, il s'agira, dans le cadre de l'audit, de traiter de façon approfondie un problème technique : infiltrations, confort thermique, etc.

IV. LA RÉNOVATION « RÉFLÉCHIE » DE SA CHAUFFERIE

Remplacer une chaudière ne consiste pas simplement à ôter l'ancienne et à en installer une nouvelle de puissance identique. Les vieilles chaudières sont surdimensionnées : des surpuissances de l'ordre de 30 % n'étaient pas rares autrefois. Or la surpuissance n'est pas nécessaire et une chaudière trop puissante a un moins bon rendement qu'une chaudière bien dimensionnée. D'autre part, ces vieilles chaudières présentent souvent une mauvaise isolation.

Si vous envisagez de rénover votre chaufferie, l'intervention d'un bon Bureau d'Etudes Thermique (BET) est fortement recommandée. Le travail du BET se décompose en trois parties et sera la garantie de travaux pertinents, et réalisés aux meilleurs coûts. Les 3 volets sont :

1. la réalisation d'une étude de rénovation ;
2. la rédaction d'un cahier des charges précis ;
3. la réalisation d'un appel d'offre auprès de 3 ou 4 chauffagistes.

Détaillons ces trois étapes :

1) La réalisation d'une étude de rénovation

Cette étude doit vous permettre de faire un choix, donc vous proposer plusieurs solutions. Dans tous les cas elle doit intégrer :

- La détermination de la puissance nécessaire (99 % des chaudières anciennes sont surdimensionnées de 20 % à 40 %) ;
- La remise en cause du circuit hydraulique : vérification du dimensionnement des pompes, simplification du réseau ;
- La garantie d'une irrigation correcte de la chaudière selon les débits prescrits par le fabricant ;
- Une analyse de l'eau du réseau pour juger de la nécessité d'une opération de désembouage : étude de l'historique de l'installation, analyse de l'eau et des dépôts…
- La mise en place de mesures pour limiter les phénomènes de corrosion et d'entartrage afin de protéger la chaudière neuve : contrôle des appoints d'eau, installation de clarificateur, traitement de l'eau…
- Un chiffrage des différentes options ;
- Une estimation des économies d'énergie en fonctions des options retenues.

2) La rédaction d'un cahier des charges

Une fois les choix effectués, le bureau d'études rédige un cahier des charges précis. Cette étape vous permet de pouvoir comparer les offres que vous feront les chauffagistes. Cette étape manque souvent cruellement dans les appels d'offres faits généralement par le syndic ou le conseil syndical : les offres ne sont jamais comparables, dès lors il est difficile de choisir ou de négocier les prix.

3) Le lancement d'un appel d'offre

Ici aussi, la présence du BET est souhaitable, car les chauffagistes se sachant contrôlés par un professionnel ne peuvent pas jouer avec les prix librement. Généralement ou observe une différence de 15 % à 30 % (à la suite d'un appel d'offres réalisé par un BET) par rapport à un appel fait **sans** BET.

Attention : Ceci n'est exact que si le bureau d'études est indépendant. Nous voyons trop souvent des appels d'offres « *arrangés* ». Vigilance donc. Rappelez-vous que pour vous aider Copropriété-Services référence des BET indépendants.

V. RÈGLEMENTATIONS

A/ Récapitulatif de toutes les obligations « chauffage et ECS »

1. Température à 19 ° dans les logements

19 ° C maximum : Selon le Code de la Construction (art. R.131-20), la limite supérieure de température de chauffage est, pendant les périodes d'occupation, fixée en moyenne à 19 °C pour l'ensemble des pièces du logement.

Attention aux surchauffes ! 1 degré = 7 % de consommation en plus

2. Compteurs d'ECS (Eau Chaude Sanitaire)

Lire absolument le chapitre sur « les compteurs d'eau » et le paragraphe spécifique sur l'ECS.

La répartition des frais d'eau chaude est imposée par le décret du 19 juin 1975 complété par l'arrêté du 25 août 1976.

Tous les immeubles construits après le 30 juin 1975 doivent être équipés de compteurs individuels.

Les immeubles existants ont dû être équipés à compter du 17 septembre 1977, sauf si :

- ➲ Le nombre de points de mesure est supérieur à deux fois le nombre de locaux occupés à titre privatif ;
- ➲ Plus de 15 % des points de mesure ne sont pas accessibles (si les canalisations ne comportent pas de parties rectilignes, accessibles et visitables, d'au moins 35 cm de longueur).
- ➲ L'immeuble comporte seulement deux locaux occupés à titre privatif.

3. Répartiteur de frais de chauffage

La réglementation relative à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs est constituée par le décret du 23 avril 2012 et larrêté du 27 août 2012.

⏩ Voir Chapitre : « **Les Répartiteurs de frais de chauffage** »

4. Sécurité des chaudières dont la puissance est inférieure à 70 kW

Si votre chaudière à une puissance inférieure à 70kW (bâtiments de moins de 8-10 logements avec l'eau chaude collective), il n'y a pas d'obligation d'avoir un local chaufferie, donc des règles différentes et moins contraignantes que pour les installations de plus de 70 kW. A noter : si vous avez une chaudière légèrement supérieur à 70 kW, sachez que lors d'une rénovation de chaufferie vous pouvez redimensionner votre chaufferie afin d'être sous le seuil des 70 kW, et ainsi le coût de rénovation de la chaufferie sera divisé par 3 ou 4.

5. La conformité des chaufferies (+ 70 kW)

L'arrêté de 23 juin 1978, définis toutes les obligations de sécurité incendie dans les chaufferies où il y a plus de 70 kW de puissance (bâtiments de plus de 8 logements avec l'eau chaude). A noter, cet arrêté s'applique en partie à toutes les chaufferies. Une lettre ministérielle du 21 novembre 1978, précise que les dispositions de l'arrêté ne s'appliquent pas pour les : «… installations nouvelles dans les bâtiments anciens, destinées à remplacer les installations antérieures…lorsqu'elles conduisent à des modifications immobilières importantes. » Vous n'avez donc pas d'obligation, même si cela est conseillé, de changer la porte de votre chaufferie si elle est encore d'usage ou de projeter un flocage thermique sur les murs de la chaufferie.

6. Entretien des chaudières

Lire point IV.2 pour tout savoir sur le nouveau décret.

Le décret 2009-649 du 9 juin 2009, précise les modalités obligatoires d'entretien des chaudières. Voir le B.1 pour tout savoir sur ce décret.

7. Livret de chaufferie

Lire point B.2 pour tout savoir sur ce nouveau décret.

Le décret n°2009-648 du 9 juin 2009, impose une tenue précise du livret de chaufferie pour toute chaudière supérieure à 400 kWh. Si vos chaudières ont une puissance inférieure, il faut obligatoirement négocier précisément ce qui sera reporté dans ce livret sous peine de n'y retrouver que des informations incomplètes. Voir les points II.1 et II.7, pour connaître les points à négocier.

8. Contrôle périodique des chaufferies

Lire point B.2 pour tout savoir sur ce nouveau décret.

Le décret n°2009-648 du 9 juin 2009, impose que le chauffagiste soit contrôlé par un bureau de contrôle indépendant tous les deux ans, si vous avez une chaudière d'une puissance supérieure à 400 kW.

9. La règlementation thermique dans l'habitat existant

Le décret n°2007-367 du 19 mars 2007, encadre les choix techniques à adopter lors d'une rénovation pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Par exemple si vous changez votre chaudière, vous êtes obligé d'installer une chaudière très performante (dite à condensation) si cela est techniquement possible. Autre exemple, si vous refaites l'étanchéité de votre toiture et que celle-ci comporte déjà un isolant vous devez mettre un isolant plus performant : par exemple si vous mettez de laine de verre il faudra en mettre10 cm minimum.

Attention cependant si vous n'avez aucune isolation vous n'avez pas d'obligation de mettre un isolant ! Malgré tout cela est fortement recommandé car l'investissement supplémentaire est faible en comparaison des économies engendrées.

Ce décret concerne : les fenêtres, les façades, les toitures, les réseaux de chauffages, la ventilation, les chauffages électriques, les ballons d'eau chaude.

Consultez la fiche sur la règlementation thermique rubrique « chauffage » du site www.unarc.asso.fr

B/ Les nouvelles règlementations « entretien chaudière »

Lors de l'été 2009 ont été publiés, deux décrets et arrêtés visant à améliorer l'entretien des chaudières donc leur rendement, et qui permettent ainsi de faire baisser les consommations d'énergie et émissions de CO2.

Les obligations sont différentes selon que vous avez une chaudière dont la puissance est située entre 4 et 400 kW ou une chaudière dont la puissance est supérieure à 400 kW.

Le nombre de kW d'une chaudière permet de connaître sa puissance. En général on compte 8 kW par appartement avec l'eau chaude. Ainsi un immeuble de 30 logements aura une chaudière d'environ 250 kW (sauf surdimensionnement, toujours possible et qui entraîne des surconsommations).

1. Maintenance obligatoire des chaudières de puissance comprise entre 4 et 400 kW

Décret no 2009-649 du 9 juin 2009

a) Les opérations de maintenance obligatoire.

L'objectif de ce décret est de rendre obligatoire l'entretien des chaudières par un professionnel et de normaliser cet entretien, ce qui n'était pas le cas actuellement pour les petites chaudières. Il s'agit donc

d'une visite de maintenance annuelle minimum au cours de laquelle un certain nombre d'opérations seront effectuées, à savoir :

- démontage et **nettoyage du brûleur et de la chaudière** ;
- **analyse du rendement de la chaudière ;**
- **mesure du taux de monoxyde de carbone** (CO), avec injonction de mise à l'arrêt de la chaudière si le taux de CO est important (soit un taux supérieur à 50 ppm. *ppm signifiant « partie par million »*) ;
- **évaluation du degré de pollution rejetée** (taux d'oxyde d'Azote - le symbole chimique est NOx) en fonction de l'âge du brûleur et de la chaudière.

b) Attestation d'entretien

Cette opération de maintenance est obligatoire mais il n'y a pas pour autant d'obligation de souscrire un contrat annuel de maintenance.

Le chauffagiste devra vous remettre une attestation d'entretien récapitulant les opérations effectuées et vous expliquer les résultats des différents contrôles.

c) Cas des copropriétés ayant déjà un contrat d'entretien

Si vous avez un contrat d'entretien en cours, votre chauffagiste ne vous remettra votre première attestation d'entretien qu'au cours de l'année 2010.

Le coût de votre contrat d'entretien ne devrait pas connaître de hausse et aucun supplément de prix supplémentaire ne doit vous être imposé. En effet le seul travail supplémentaire du technicien chauffagiste sera de remplir l'attestation, les opérations prévues par le décret étant les opérations effectuées habituellement. Le coût de ces opérations est donc déjà inclus dans les contrats en cours. Merci de nous informer sur d'éventuelles hausses des prix des contrats, afin que nous intervenions.

2. Contrôle périodique des chaudières d'une puissance supérieure à 400 kW

Décret n° 2009-648 du 9 juin 2009

À noter *: Les immeubles rattachés à un réseau de chauffage urbain ne sont pas concernés.*

a) Les obligations

Tous les deux ans une entreprise de contrôle accrédité par le Cofrac (COmité FRançais d'ACcréditation) devra faire un contrôle de l'efficacité énergétique de la chaufferie. C'est à l'exploitant de prendre ses dispositions avec cet organisme pour que ce contrôle soit effectué. Notez bien que le chauffagiste ne peut pas faire ce contrôle lui-même, car le contrôle se fait **en même temps** que les opérations de maintenance habituelles. Si ces contrôles ne sont pas faits, des amendes de classe 5 (c'est-à-dire une amende forfaitaire de 1 500 € doublés en cas de récidive) sont prévues pour l'exploitant. (art R 226-10 du code de l'environnement).

b) Le délai d'application

Le chauffagiste doit faire effectuer ce premier contrôle avant **le 9 Juin 2011**.

c) Les opérations de contrôle

L'organisme de contrôle doit :

- **mesurer le rendement de combustion** contradictoirement avec l'exploitant ;
- **calculer le rendement de la chaudière** : en prenant en compte les pertes par rayonnement de la chaudière, on connait ainsi la différence précise entre l'énergie livrée et l'énergie réellement transmise dans l'eau de chauffage ;

- **mesurer la teneur des polluants atmosphériques** (il s'agit des Oxydes d'Azotes dont le symbole chimique est « ***NOx*** ») dans les fumées, afin de contrôler si l'exploitant prend les mesures nécessaires à leur limitation ;
- **vérifier le bon fonctionnement des organes de contrôle** (thermomètre, baromètre) ;
- donner un avis sur l'état de tous les équipements situés en chaufferie ;
- contrôler la tenue **rigoureuse** du carnet de chaufferie.

Des rendements minimaux doivent être respectés (R 224-23 et 24 du code de l'environnement). Si vous n'atteignez pas ces rendements le chauffagiste a pour devoir de vous proposer des solutions voire des travaux. Notez que rien ne vous empêche (au contraire) de faire jouer la concurrence.

Pour les polluants (NOx), l'organisme compare les valeurs mesurées à des valeurs **indicatives** et donne des précisions quant aux changements de matériels nécessaires pour atteindre les seuils normaux.

Le rapport doit être annexé au carnet de chaufferie, sous peine d'amende de classe 3. (forfait de 68 € pouvant aller jusqu'à 450 € an cas de retard de paiement).

De son côté l'exploitant doit réaliser un contrôle de combustion à la remise en marche du chauffage puis tous les 3 mois, analyses annexées au carnet de chaufferie. Notez que pour les chaudières dotés d'un brûleur à air pulsé (demandez à votre chauffagiste pour savoir si vous êtes concernés) un nouveau réglage de ce bruleur doit être effectué à chaque contrôle afin d'optimiser les rendements.

Important : Il faut dès aujourd'hui introduire un avenant à votre contrat rajoutant une clause de pénalité au cas où le rapport du bureau de contrôle ferait ressortir des carences de maintenance. Par ailleurs le décret précise que le chauffagiste a 3 mois à compter de la réception du rapport pour être en conformité avec les observations du rapport.

VI. LES AIDES ET LES SUBVENTIONS

Ce chapitre détail les Crédits d'impôts que vous pouvez obtenir si vous faites des travaux d'économies d'énergie ainsi que le dispositif de l'Eco-Prêt à Taux Zéro (éco-PTZ, dans le jargon). Il s'agit d'aides définies pas des lois qui concernent toute la France. Notez que les Régions et les départements voire les communes mettent aussi en place leur propre système d'aide. Pour connaitre ces aides spécifiques (non abordées dans ce chapitre) il vous faut rencontrer votre conseiller Info Energie local. C'est un service gratuit, et vous pouvez prendre rendez-vous au 0810060050.

1. Les crédits d'impôts

Le dispositif des crédits d'impôts visent à inciter les copropriétaires à installer du matériel performant. Pour en bénéficier il faut donc respecter certains critères de qualité. Attention donc, regardez bien sur vos devis si les critères d'éligibilité au crédit d'impôt sont bien atteints. Les crédits d'impôts concernent :

- les équipements de chauffage (chaudières à condensation) ;
- les matériaux d'isolation (ainsi que la main d'œuvre) ;
- les appareils de régulation de chauffage ;
- les équipements utilisant des énergies renouvelables ;
- les pompes à chaleur autres que air/air dont la finalité essentielle est la production de chaleur ;
- les équipements de raccordement à certains réseaux de chaleur alimentés par des énergies renouvelables ou des installations de cogénération.

A. Performances minimales

Voici l'exemple des matériaux d'isolation, pour les autres équipements prenez rendez-vous avec votre conseillez info énergie, ou consultez la page crédit d'impôt du site de la DGEC (Direction Générale de l'Energie et du Climat) www.developpement-durable.gouv.fr/energie

Matériaux d'isolation thermique des parois opaques	Caractéristiques et performances
Planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert	R ≥ 3 m² °K/W
Toitures terrasses	R ≥ 4,5 m² °K/W
Planchers de combles perdus	R ≥ 7 m² °K/W
Rampants de toiture et plafonds de combles	R ≥ 6 m² °K/W
Isolation des murs extérieurs en façade ou en pignon	R ≥ 3,7 m² °K/W

Pour choisir un produit isolant, il est important de connaître sa résistance thermique R (aptitude d'un matériau à ralentir la propagation de l'énergie qui le traverse). Elle figure obligatoirement sur le produit. Plus R est important plus le produit est isolant.

B. Quels taux ?

Pour tous ces matériaux d'isolation thermique, le taux du crédit d'impôt est compris entre 15 à 23%

Depuis le 1er janvier 2009, la pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques rentre dans le champ du crédit d'impôt.

C. Quels bénéficiaires ?

Les acquisitions de matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage bénéficiant du crédit d'impôt doivent avoir été réalisées par des habitations principales achevées depuis plus de deux ans. Depuis le 1er janvier 2009, les contribuables domiciliés en France peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu au titre des dépenses effectivement supportées pour l'amélioration de la qualité environnementale du logement dont ils sont propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit et qu'ils affectent à leur habitation principale ou de logements achevés depuis plus de deux ans dont ils sont propriétaires et qu'ils s'engagent à louer nus à usage d'habitation principale, pendant une durée minimale de cinq ans, à des personnes autres que leur conjoint ou un membre de leur foyer fiscal.

D. Comment en bénéficier ?

Votre syndic doit éditer pour chaque copropriétaire une fiche sur laquelle est précisé votre quote-part correspondant au crédit d'impôt, ainsi que la nature des travaux réalisés. Ainsi reprenons notre exemple de l'isolation. Si vous décidez de réaliser une isolation thermique par l'extérieure le syndic ne doit pas vous donner la quote-part de l'ensemble des travaux mais uniquement celle relative aux matériaux d'isolation et du coût de la main d'œuvre pour poser l'isolant. Le coût de la location de l'échafaudage n'est, par exemple, pas pris en compte par le crédit d'impôt.

Enfin il faut joindre cette fiche à voter déclaration de revenu, et inscrire le montant dans la rubrique « déduction fiscale. »

2. L'eco-prêt à Taux Zéro (éco PTZ) individuel : bénéficiaires, travaux éligibles, conditions.

L'éco PTZ, est défini par la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009 – **art. 99** et la loi n° 2009-122 du 4 février 2009 de finances rectificative pour 2009 **– art. 8 et 9** ; Pour connaitre les décrets et arrêtés d'application rendez vous sur le site www.unarc.asso.fr .

A. Le dispositif est ouvert aux copropriétaires :

- Si le logement est la résidence principale du propriétaire ou d'un locataire, ou si elle est destinée à être la résidence principale du propriétaire ou d'un locataire.
- Pour des travaux entrepris sur parties privatives ou sur parties communes.

Remarque : le prêt ne peut pas être souscrit au nom du syndicat des copropriétaires. Ce sont les copropriétaires qui peuvent demander, individuellement, et à leur demande, à ce prêt.

B. Les travaux éligibles

- Il faut réaliser un « bouquet de travaux », c'est-à-dire un ensemble de travaux cohérents dont la réalisation simultanée apporte une amélioration importante de l'efficacité énergétique du logement. Pour composer un bouquet éligible à l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), il faut choisir des opérations, utilisant du matériel performant, dans au moins deux des catégories suivantes :
  - ➲ isolation de la toiture
  - ➲ isolation des murs donnant sur l'extérieur
  - ➲ remplacement des fenêtres et portes-fenêtres donnant sur l'extérieur et remplacement éventuel des portes donnant sur l'extérieur
  - ➲ installation ou remplacement d'un système de chauffage (associé les cas échéant à un système de ventilation performant) ou d'une production d'eau chaude sanitaire (ECS)
  - ➲ installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable
  - ➲ installation d'un système de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable.

- **ou**, pour les logements construits après le 1er janvier 1948, il faut réaliser des travaux recommandés par un bureau d'études thermiques (BET) permettant d'atteindre une performance globale minimale. Voici les seuils pour l'Île-de-France :

- ➲ Si la performance initiale est supérieure à 234 kWh/m²/an, il faut atteindre au moins 195 kWh/m²/an.
- ➲ Si la performance initiale est inférieure à 234 kWh/m²/an, il faut atteindre au moins 104 kWh/m²/an.

Pour avoir plus de détails sur les critères et les matériels ouvrant droit à ce prêt, cliquez sur les liens suivants : http://www.eco-ptz-travaux.fr/ ;
http://ecocitoyens.ademe.fr/category/arborescence/financer-mon-projet/renovation/eco-pret-taux-zero

Les frais d’étude, de maîtrise d’œuvre et d’assurance peuvent faire partie de l’enveloppe du prêt. Les travaux annexes (peinture, réfection, équilibrage de réseaux, etc.) peuvent aussi être inclus dans le prêt.

Les travaux doivent être réalisés **dans les deux ans** à partir de la date d’octroi du prêt.

C. Conditions de ressources

Il n’y en a pas.

D. Age du logement

Le dispositif est applicable uniquement pour les logements construits avant le 1er janvier 1990.

Pour les travaux recommandés par un bureau d’études thermiques permettant d’atteindre une performance globale minimale, les logements doivent en plus avoir été construits après le 1er janvier 1948.

E. Durée d’application du dispositif

Le dispositif est applicable depuis le 1er avril 2009. Toutefois, pour des travaux commencés à partir du 1er mars 2009, vous pouvez solliciter le prêt jusqu’au 30 juin 2009.

Le dispositif restera en vigueur jusqu’au 31 décembre 2013.

F. Ce qu’offre l’éco-PTZ

Si votre bouquet de travaux se compose de deux catégories différentes de travaux, vous avez droit jusqu’à 20 000 € maximum. Si vous faîtes plus de deux catégories différentes de travaux, ou si vous améliorez la consommation d’énergie de votre logement, vous avez droit jusqu’à 30 000 € maximum.

Les mensualités doivent être constantes. Aucun frais de dossier ou d’expertise ne peut vous être demandé.

Vous n’avez droit qu’à un seul éco-PTZ par logement.

La durée de remboursement prévue est de 10 ans. La durée peut être réduite jusqu’à 3 ans à votre demande. L’établissement de crédit peut vous proposer de la porter à 15 ans.

En cas de remboursement anticipé, la banque ne peut pas vous demander d’indemnités.

Si vous voulez connaitre la marche à suivre pour obtenir votre éco-prêt, rendez vous sur le site www.unarc.asso.fr ou un dossier complet vous attend.

3. L’éco-PTZ collectif

Dernière minute !

Bonne nouvelle, le projet de décret PTZ collectif que nous réclamons depuis 4 ans a enfin - après concertation, naturellement y compris avec l’ARC – été présenté au conseil national de l’Habitat et validé par celui-ci.

Il vient d’être envoyé au Conseil d’État pour validation et pourra être publié ensuite pour application des le 1er janvier 2014.

Un seul problème : malgré nos demandes, la durée maximum entre l’octroi du prêt et la réalisation des travaux reste, pour l’instant, de deux ans, ce qui, en copropriété, est beaucoup trop court (comme en convient d’ailleurs le ministère).

Nous avons donc demandé aux responsables du ministère de prévoir une modification à ce sujet dans la loi de finances 2014, demande qui semble avoir été acceptée.

Si tout va bien, le décret et la durée allongée seront donc applicables à partir du 1er janvier 2014.

VII. PEUT-ON NÉGOCIER UN BON CPE (CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE) EN COPROPRIÉTÉ ?

I. Le CPE : pourquoi cela vous concerne-t-il ?

Si vous êtes dans une copropriété avec chauffage collectif, vous allez forcément entendre parler du CPE (Certificat de Performance Energétique) – si ce n'est déjà fait – et vous risquez d'avoir bientôt à vous prononcer sur un tel contrat.

En effet la loi du 12 juillet 2010 (dite loi « ***Grenelle 2*** ») prévoit :
- d'une part que toutes les copropriétés avec chauffage collectif devront réaliser, avant le 1er janvier 2017, soit un audit énergétique (pour les copropriétés de plus de 49 lots), soit un Diagnostic de Performance Energétique collectif (moins de 50 lots) ;
- d'autre part que – après avoir réalisé leur audit ou diagnostic – les copropriétaires devront se prononcer sur le principe de mise en place d'un plan de travaux OU d'un CPE.

Vous allez donc **FORCÉMENT** (si vous êtes dans une copropriété avec chauffage collectif) être soumis à des propositions de CPE présentées soit par votre syndic, soit par le bureau d'études qui aura réalisé les études, mais aussi peut-être par des groupements d'entreprises, des fournisseurs (EDF, GDF-Suez), etc.

Lisez donc attentivement cet article et – si vous êtes adhérents collectifs et concernés par un CPE – n'hésitez surtout pas à solliciter nos deux conseillers énergie pour en savoir plus.

II. Le CPE : un dispositif, en apparence, très adapté aux copropriétés

Rappelons en quelques mots que le CPE est un contrat qui se caractérise ainsi :
- un groupement d'entreprises (chauffagiste + entreprise du bâtiment + architecte + bureau d'études thermiques) propose un programme de travaux concernant tant les installations de chauffage que le bâti ;
- ce groupement s'engage sur un objectif de consommation après travaux (c'est ce qu'on appelle la **garantie de résultat**) ;
- au besoin il propose aussi un financement des travaux (tiers-financement).

Le CPE c'est donc :
a) un contrat concernant un programme de travaux ;
b) un contrat de gestion de chauffage (avec un prix et une durée) intégrant un objectif de garantie de consommations après travaux ; à noter que le contrat P2 (maintenance) est souvent associé à un contrat P3 (garantie et renouvellement du matériel) et - ce qui est regrettable, comme on le verra au point V de cet article, paragraphe c) - à un contrat P1 (fourniture du combustible ou de l'énergie) ;
c) éventuellement la prise en charge du financement des travaux, moyennant ensuite un remboursement sur un nombre d'années plus ou moins important.

Voici **les raisons qui font que le CPE – qui est donc une sorte de** contrat global clef en main – est souvent présenté comme un dispositif particulièrement adapté aux copropriétés, dont on connaît les difficultés à savoir **QUOI** faire, **COMMENT** le faire et **COMMENT** le financer.

III. Le CPE : un dispositif, en apparence également, très avantageux pour les copropriétés

En plus des arguments liés à l'apparente simplicité du CPE (travaux clefs en main avec garantie de résultats), beaucoup de personnes (mal informées, comme on va le voir) font valoir que le CPE est avantageux dans la mesure où les économies garanties vont pouvoir payer les travaux, **TOUS** les travaux.

Ainsi de nombreux responsables d'État sont-ils sincèrement persuadés que le coût des travaux est **entièrement compensé** par la baisse des charges.

Malheureusement cela n'est vrai que pour certains types de travaux simples et efficaces (**exemple** : changement de chaudière), autrement dit pour les travaux « ***rentables*** », mais cela est beaucoup moins vrai pour les travaux « ***lourds*** » (isolation par exemple) qui sont rentables à bien plus long terme. On va voir les conséquences que cela a sur la qualité des CPE proposés aux copropriétés.

IV. Pourquoi, malgré les apparences, le CPE peut-il être très dangereux et inadapté pour de nombreuses copropriétés ?

En effet, étant donné ce qui précède, on comprend, en effet, que - pour être plus facilement retenues par les copropriétés - les entreprises vont essayer de mettre au point un programme de travaux qui sera :

- le moins coûteux possible pour elles ;
- le plus efficace rapidement en termes d'économies.

C'est ce qu'on appelle les travaux et les programmes les plus **rentables** ou encore les plus « ***efficients*** » (la plus forte économie par euro investi).

Le problème est que ce ne sont pas les travaux les plus **efficients** pour les entreprises dont ont besoin les copropriétés pour les années à venir, mais des travaux les plus **efficaces** en termes d'économies d'énergie, travaux qui peuvent coûter très cher et avoir des temps de retour très longs (**exemple** : isolation de façade ; changement de toutes les fenêtres ; mise en place d'une ventilation adaptée...).

En faisant les travaux les plus rentables, on favorise donc des actions à court terme, qui vont à l'encontre des intérêts à long terme des copropriétés.

⏩ **Plus grave** : les copropriétés peuvent avoir besoin d'autres travaux que des travaux de rénovation énergétique ; dans ce cas, le CPE va passer à côté de ces travaux qui - dans deux, cinq ou dix ans - vont s'avérer indispensables pour la copropriété, mais n'auront pas été intégrés dans un plan de travaux (et de financement) cohérent.

⏩ **Plus grave encore** : lorsqu'une copropriété réalise les travaux les plus rentables d'abord, si elle veut faire ensuite les travaux les moins rentables, ceux-ci seront alors presque impossibles à financer, car – comme on le voit – leur temps de retour sera très, très long. En faisant les travaux les plus rentables d'abord, on « ***mange son pain blanc*** », comme on dit, et on compromet l'avenir. Dans le milieu de la rénovation énergétique, on dit aussi qu'on « ***tue le gisement*** »... (expression utilisée par André POUGET qui est une grande figure de la rénovation énergétique).

Voici donc pourquoi tant d'observateurs impartiaux (non liés à des entreprises) pensent que les CPE non seulement ne sont pas une solution intéressante, mais peuvent même représenter une solution plutôt dangereuse.

Nous allons voir qu'il y a bien d'autres raisons qui invitent à la prudence, voire à la méfiance.

V. Cinq autres raisons qui expliquent que les CPE déçoivent beaucoup, en copropriété

Outre les raisons exposées jusqu'à présent, d'autres expliquent que les CPE soient très décevants en copropriété.

a) Tout d'abord les économies garanties promises sont le plus souvent calculées à partir d'une consommation de référence surévaluée.

b) En cas de production d'eau chaude, la consommation calorifique correspondante est établie (avant et après travaux) de façon forfaitaire (forfait évidemment, lui aussi, surévalué) et non « réelle » (pour cela il faut poser des instruments de mesures et faire certains calculs précis, ce que les entreprises concernées ne veulent évidemment pas faire...).

c) Le niveau d'économie garantie est – là encore, le plus souvent – très inférieur à ce qu'il pourrait être, les entreprises prenant une marge d'incertitude élevée.

d) Par ailleurs les entreprises (souvent liées à un fournisseur d'énergie) s'arrangent souvent en copropriété pour imposer un contrat P1 (contrat de fourniture d'énergie) avec un tarif peu avantageux. Dans ce cas, pendant dix ans, voire quinze ans la copropriété va devoir supporter le tarif imposé par le contrat alors qu'elle aurait pu négocier parfois beaucoup plus avantageux avec un autre fournisseur (jusqu'à moins 7 %).

e) Enfin il apparaît que la clause dite « ***d'intéressement*** » est rarement équilibrée et qu'elle s'avère, en pratique, être une source de profit facile pour les entreprises et de dépossession pour les copropriétés.

Toutes ces « ***astuces*** » ou manipulations (pas toujours très simples à déjouer) font que des consommations d'objectifs, qui auraient pu être très intéressantes si le contrat avait été bien négocié, sont en fait élevées et médiocres, rendant ces contrats d'autant moins intéressants que – par ailleurs – le montant du contrat P2 (entretien-maintenance) augmente en général sensiblement (garantie de résultat oblige...).

VI. Mais alors, qu'est-ce que pourrait être un « bon CPE » ?

Même si la démonstration précédente est un peu rapide, chacun aura compris ce qu'est un bon CPE et ce qu'est un « ***mauvais*** » CPE.

Le **BON** CPE sera un CPE :
a) où les travaux réalisés ne seront pas que les travaux les plus « ***rentables*** » en terme énergétique ;
b) où les consommations de référence (avant travaux) seront calculées correctement, y compris pour l'eau chaude ;
c) où la garantie de résultats sera elle aussi calculée correctement ;
d) qui n'imposera pas la fourniture du combustible ;
e) dont la clause d'intéressement sera vraiment équilibrée.

Autant de points évidemment difficiles à « ***négocier*** » pour une copropriété. Voyons néanmoins comment s'y prendre pour bien faire. On va voir que ce n'est pas facile.

VII. Comment faire pour éviter les mauvais CPE et négocier un bon CPE ?

Voici quelques règles de base pour vous orienter :
a) Il faut d'abord faire déterminer par un bon bureau d'études indépendant, compétent et loyal, la **vraie consommation de référence** avant travaux, après pondération et correction saisonnière pour le chauffage et après un calcul réel (et non l'application d'un forfait) concernant les consommations calorifiques pour l'eau chaude.

b) Il faut ensuite définir un bon programme de travaux (qui ne prend pas seulement en compte les travaux les plus « ***efficients*** ») et faire chiffrer ces travaux de façon rigoureuse.
Cela est sans doute le plus difficile. Il faut un programme de travaux à la fois complet **ET** incluant une rénovation énergétique. Il faut aussi déterminer les travaux nécessaires pour améliorer la production et le rendement général des installations.

c) Enfin, il faut faire calculer - toujours par un bureau d'études loyal et indépendant - les économies potentielles générées par ces travaux.
Là encore il ne faut pas se contenter de calculs « ***à la louche*** » ou grossiers. Il faut de vrais calculs qui permettent de dégager des économies réelles, afin de pouvoir négocier le meilleur résultat possible.

d) Une fois franchies ces trois étapes, il faut alors lancer un appel d'offres qui concerne le programme de travaux choisi, mais qui soit aussi « ***ouvert*** » à d'autres solutions.
Pourquoi « ***ouvert*** »?

Pour une raison très simple : vous avez, en effet - vous et votre maître d'œuvre (en l'occurrence le bureau d'études) - élaboré un programme adapté à la copropriété. Mais il est possible que certains groupements d'entreprises vous proposent d'autres solutions que celles que vous avez retenues, d'autres techniques, d'autres produits, etc., qu'ils connaissent bien et qu'ils peuvent mettre en œuvre à bon prix.
Ce serait dommage de ne pas en profiter.
Dès lors que vous maîtrisez votre projet et les calculs, cette « ***ouverture*** » n'est non seulement pas dangereuse, mais peut vous apporter - au contraire - un **PLUS** (en terme de programme) et un **MOINS** (en terme de coût), les entreprises ayant des « ***spécialistes*** » pouvant être très compétitives tout en étant performantes.

e) Pour finir, une fois que vous aurez reçu les « ***offres*** », vous pourrez en choisir deux (les deux plus intéressantes) et demander aux entreprises « ***pilotes*** » de chacune de ces offres d'améliorer tel ou tel point (prix, niveau de garantie, etc.)

On le voit, négocier un bon CPE est en fait très compliqué et requiert :
- de bien connaître **TOUTES** les ficelles des CPE (à peine évoquées dans cet article) ;
- de disposer d'un maître d'œuvre indépendant, loyal et compétent non simplement en thermique, mais aussi en technique des bâtiments. Les organismes HLM (qui sont des maîtres d'ouvrages organisés et « ***pèsent*** » plusieurs centaines voire milliers de logements) négocient régulièrement des CPE bien ajustés. Pour les copropriétés, c'est malheureusement quasiment impossible.

Voilà pourquoi – avant de se lancer éventuellement dans un CPE – les copropriétés doivent tout faire pour maîtriser aux mieux les problèmes et mettre en place une démarche préalable qui, selon nous et notre expérience, repose sur deux piliers :
- le BIC (Bilan Initial de Copropriété) : téléchargeable sur le site de l'UNARC (http://www.unarc.asso.fr/?q=les-services-outils/le-bic) ;
- l'audit global partagé.

Conclusion

Alors que le CPE est présenté comme étant très adapté aux copropriétés sous prétexte que les copropriétés bénéficient d'un **contrat complet** (travaux plus maintenance) avec garantie de résultat, on s'aperçoit qu'il n'en est rien :

1) si elles ne négocient pas pied à pied le CPE, les copropriétés auront **forcément** un contrat partiel et très médiocre ;

2) si elles veulent obtenir un bon CPE, il faut un investissement en temps très important et - surtout - être assisté par un maître d'œuvre très compétent et capable de négocier fermement **TOUS** les aspects du CPE **du début à la fin**. ■

L'exemple du premier CPE en copropriété : travaux partiels ; objectifs médiocres

Au mois de février 2012, a été signé le premier CPE Copropriété intégrant des travaux sur le bâti. Ce CPE a été signé entre Bâti-rénov (BOUYGUES) et un syndic NEXITY.
Ce CPE était présenté par l'ADEME et le Plan Bâtiment Grenelle comme un contrat particulièrement intéressant et efficace (tant du point de vue énergétique que financier).

Voici ce que disait, en effet, la fiche descriptive :
- l'opération concernait un ravalement isolant complet ainsi que le changement de toutes les fenêtres ;
- le coût était de l'ordre de 13 500 € par logement (25 logements de 45 m^2 et 35 logements de 60 m^2) ;
- l'économie garantie était de 40 %.

A priori, en effet, rien que de très bonnes choses : une opération ambitieuse, une économie importante.
Nous nous sommes donc procuré (non sans mal) le contrat et avons fait des découvertes surprenantes...

Nous y avons découvert ceci (entre autres) :
a) D'abord, la « ***consommation de référence*** » est anormalement élevée (285 kWh PCS par m^2 habitable) et nous n'avons pu obtenir aucune donnée permettant un contrôle de cette valeur **essentielle** : or, comme on l'a vu plus haut, plus la consommation de référence est élevée, plus élevée est la consommation garantie après travaux, donc moins intéressant est le contrat. Visiblement cette consommation de référence a, en l'occurrence, été surévaluée et le syndic n'a rien vu.
b) Ensuite, les travaux envisagés sont assez **partiels** : rien qui concerne **l'installation de chauffage** par exemple ; rien non plus concernant la **ventilation** (alors que les bâtiments feront l'objet d'une isolation totale par l'extérieur et que toutes les fenêtres seront changées) !
c) Mais le pire est ailleurs : la consommation après travaux garantie par le CPE pour le seul chauffage s'élève à... 170 kWh PCS par m^2 habitable. Certes il y a bien baisse « ***théorique*** » de consommation de 40 %, mais à partir d'un niveau de référence fantaisiste. Donc ces 40 % ne veulent **RIEN** dire et par ailleurs, la consommation garantie après travaux est très proche de la consommation moyenne de la plupart des immeubles **avant** travaux !

Résumons ce cas « ***exemplaire*** » :
a) des travaux insuffisants et partiels (l'entreprise générale fait uniquement les travaux ayant une image « ***grenellienne*** » sans tenir compte du confort et de la santé des occupants ; ainsi dans notre exemple, comme on l'a dit, aucun travaux concernant l'amélioration de la ventilation n'est prévu, ce qui est particulièrement surprenant) ;
b) des consommations de référence largement surévaluées ;
c) des économies sous-évaluées par l'entreprise (ceci pour être sûr d'atteindre facilement les résultats de consommation garanties après travaux).

VIII. LE MARCHÉ DE L'ÉNERGIE : TARIFS RÈGLEMENTÉS ET DÉRÈGLEMENTÉS

Aujourd'hui, chacun sait que les jours des tarifs règlementés (surtout pour le gaz) sont comptés, du moins pour les copropriétés qui sont considérées comme des clients « professionnels », et ne bénéficieront pas des éventuels dispositifs concernant les particuliers.

Il faut absolument – pour éviter d'être en position de faiblesse dans les mois et années qui viennent – « négocier » de BONS tarifs et de BONS contrats, ce que l'ARC a commencé à faire depuis longtemps pour le compte de ses adhérents via sa coopérative technique « Copropriété-Services ».

I - Une négociation réussie

L'ARC a donc négocié, un accord avec un distributeur d'énergie, POWEO, qui propose des tarifs pour nos adhérents, tarifs qui sont en dessous des prix réglementés et qui, en plus, sont indexés sur les prix réglementés, ce qui garantit un différentiel identique sur la durée.

II - Faut-il néanmoins quitter GDF-SUEZ ou EDF ?

Même si les tarifs obtenus par l'ARC sont moins chers que ceux de GDF-SUEZ pour le gaz, la question concernant la rupture du contrat actuel avec GDF-SUEZ, se pose pour la raison suivante : lorsqu'une copropriété décide de quitter GDF-SUEZ, elle ne peut plus, ensuite, revenir au tarif réglementé.

« Où est le problème, direz-vous, puisque les prix de POWEO sont indexés sur le tarif réglementé, comme vous venez de le préciser ? ».

C'est vrai, mais les contrats POWEO, comme les autres offres du marché, sont des contrats d'une durée initiale maximum de trois ans (reconductible par tacite reconduction) ; si dans trois ans, POWEO veut modifier son contrat et ne plus indexer ses tarifs sur les tarifs réglementés, les copropriétés risquent des hausses non contrôlables ou devront chercher un autre fournisseur.

Cela veut-il dire qu'il ne faut pas quitter GDF-SUEZ, et donc renoncer à une baisse de son tarif gaz ? À vous de décider, mais ce n'est également pas sûr, pour la raison qui suit.

III - Le problème des prix réglementés dans l'avenir

On sait que l'électricité va augmenter en continu dans les années à venir. Quant au gaz, vues les réticences de GDF pour réviser la manière dont le tarif réglementé est calculé, il est très probable que ce dernier sera de moins en moins compétitif.

On va donc vers une « ouverture » impliquant sans doute une disparition de ces prix réglementés et il vaut mieux s'y préparer.

IV - La véritable force : les copropriétaires RÉUNIS

La solution, à terme, ce n'est pas le maintien de prix réglementés qui dépendent du pouvoir politique, mais la capacité qu'auront les copropriétaires à se regrouper et à peser financièrement face aux fournisseurs.

Exemple : si les copropriétés adhérentes à l'ARC représentent sept milliards de kWh gaz ou plus, il est EVIDENT que nous aurons toujours dans l'avenir une capacité de négociation et que nous pourrons éviter les chantages à la hausse, ou pour le moins négocier fermement.

V - Quelles sont les garanties ?

La société POWEO présente, pour nous, plusieurs avantages :

- **Sécurité du produit** : le gaz naturel est d'une qualité identique à celle de l'opérateur historique GDF-SUEZ, que ce soit en termes de performance énergétique, de respect de la santé publique et de l'environnement.
- **Sécurité des approvisionnements** : la grande diversification des sources d'approvisionnements (un tiers en Norvège ; un tiers en Russie ; un tiers en Algérie)

VI - Le contrat négocié pour le compte des adhérents de l'ARC

L'ARC a négocié 3 contrats complets pour le GAZ et pour l'ELECTRICITE : pour connaitre les conditions qui ont été négociées, les adhérents collectifs de l'ARC peuvent contacter directement Copropriété-Services.

À noter que rien ne change, sauf la facture :

- d'une part POWEO utilise le réseau existant pour acheminer et livrer son gaz jusqu'aux copropriétés ;
- d'autre part, le changement de fournisseur n'entraîne aucune modification de l'installation du compteur des copropriétés et aucune rupture de leur alimentation.

VII – Que faire si votre syndic a « sorti » vos contrats d'énergie des tarifs réglementés sans décision d'AG ?

Sachez que certains syndics ont passés les contrats de toutes leurs copropriétés en tarif déréglementés sans demander l'avis de l'AG ou du conseil syndical. Vous pensez que vous n'êtes pas concernés ? Un conseil : demandez dès maintenant une copie de facture d'énergie à votre syndic et vous serez peut-être surpris (rappelez-vous d'ailleurs que le plus gros vendeur de gaz « dèrèglementé », n'est autre que EDF et que le plus gros vendeur d'électricité « dérèglementée » n'est autre que GDF-SUEZ !

Si vous êtes dans ce cas là et que vous subissez un préjudice, il faut tout d'abord réagir le plus vite possible. Ensuite retrouver les coordonnées des agences où est géré votre dossier (cela n'est parfois pas si simple chez GDF-SUEZ ou EDF). Il faut ensuite écrire dans les mêmes termes un courrier LRAR aux deux agences, expliquant la manière dont cela s'est produit ainsi que le préjudice subit. Ensuite, l'agence qui gère le réseau d'énergie (par exemple GrDF pour le gaz en Île-de-France) fera le lien. Un conseil : il faudra vous battre pour vous faire entendre. Les adhérents collectifs peuvent envoyer copie de leur courrier à l'ARC, qui les soutiendra de tout son poids.

Si cette procédure n'aboutit pas, il faut saisir le médiateur national de l'énergie. La durée totale de la procédure peut prendre entre 6 mois et 1 an et demi.

Les économies d'énergie

GUIDE DU BILAN ENERGÉTIQUE SIMPLIFIÉ

Vous voulez mettre en place un programme simple d'économies d'énergie sans travaux ?

Alors vous devez absolument lire et pratiquer le guide du Bilan Energétique Simplifié, mis au point pour nos adhérents conseillers syndicaux.

Voir sur le site Internet de l'ARC le sommaire complet.

LES FENÊTRES ISOLANTES

Qui ne s'est jamais posé ces questions, devant les espaces vitrés de son appartement :
« *Que puis-je faire pour mieux me protéger du froid, du bruit, voire d'éventuelles agressions extérieures, tout en conservant la luminosité existant actuellement dans mes pièces* ? »

La fenêtre, composée du bâti et des vantaux (un dormant et un ouvrant), était traditionnellement en bois, souvent en chêne. Initialement conçue pour laisser passer la lumière et protéger des intempéries, elle ne prenait pas en compte le froid, l'air et le bruit. L'isolation est devenue une exigence accrue, s'imposant de plus en plus. L'avancée technologique a concerné aussi bien la menuiserie que le vitrage. La « *menuiserie extérieure* », réalisée en bois, en PVC (polyvinyle de chlorure) et en aluminium assure une isolation maxima. Copropriété-Services a donc étudié les techniques à utiliser.

I- Choix du matériau utilisé

Le bois : il est parfois le seul à être toléré par certains règlements de copropriété liés ou non à la proximité des sites classés. Le chêne français travaillé en lamelles collées et le niagon africain (pour fenêtre peinte) sont le plus couramment employés. Dès sa fabrication, le bois est traité en produits IFH (Insecticides, Fongicides et Hydrofuges) ; matériau vivant, il exige un entretien régulier.

Le PVC (polychlorure de vinyle) : d'un entretien plus aisé, un coup d'éponge humide suffit. Son absence de conductibilité, en termes thermique et acoustique, le dote d'un excellent coefficient d'isolation. Le principe d'assemblage par thermo soudure élimine tout problème de fuite. Cintrée ou droite, la fenêtre existe en blanc ou en ton pierre et toutes les couleurs sont possibles. Le PVC est en lui-même un très bon isolant (thermique et phonique).

L'aluminium : cette menuiserie est la mieux adaptée aux grandes baies vitrées et aux architectures contemporaines. Il existe deux types de profilés :

- **En série « froide »** non isolant et à forte propension à condensation ;
- **En série « rupture de pont thermique »** avec 20% de plus value (une barrette de polyamide sépare les deux profils et rompt ainsi la relation entre froid extérieur et chaleur intérieure). Les problèmes de procédés traditionnels de conduction et de condensation sont éliminés.

II- Quel niveau d'isolation choisir ?

Structure à rupture de pont thermique :

La performance thermique des fenêtres, porte-fenêtres et grandes baies commence par l'utilisation systématique de profilés à rupture de pont thermique conformes à la norme XP-P.24.400. La marque « NF profilés RPT » pour la fabrication de toutes les menuiseries de la maison, atteste du niveau de qualité. Aussi quels que soient le modèle choisi et la taille de vos ouvertures.

Vitrages à isolation renforcée :

L'amélioration des performances des fenêtres à rupture de pont thermique porte principalement sur la qualité du double vitrage, en augmentant l'épaisseur de la lame d'air, en utilisant des gaz inertes ou en appliquant un traitement spécial aux vitres. Par exemple, un double vitrage 4-16-4 (lame d'air de 16mm), isole mieux qu'un double vitrage 4-12-4 (12mm de lame d'air). Un gaz type argon emprisonné entre les deux vitres isole mieux que de l'air sec.

La qualité du double vitrage repose également sur les traitements des vitrages. Des sels métalliques, déposés en surface du verre de façon pratiquement invisible, retiennent la chaleur l'hiver et limitent l'échauffement l'été. Enfin, notez qu'en matière d'isolation thermique, l'épaisseur des vitres importe peu.

➲ En résumé, pour disposer de la meilleure isolation thermique pour vos fenêtres, exigez des profilés en aluminium à rupture de pont thermique, un double vitrage rempli de gaz type argon et/ou traité faiblement émissif.

Isolation acoustique :

L'isolation acoustique est, bien sûr, déjà assurée par l'étanchéité à l'air de la fenêtre.
Par ailleurs, en ce qui concerne le vitrage, une bonne isolation acoustique est assurée dès lors que les verres ne sont pas d'épaisseur identique.
Il existe des fenêtres assurant à la fois une très bonne isolation thermique et une très bonne isolation phonique dès lors que ce principe est respecté.

Etanchéité (AEV) :

Le classement AEV permet de mesurer les performances d'une menuiserie, en particulier son étanchéité à l'air (A), à l'eau (E) et au vent (V). Pour chaque critère des niveaux de performance sont établis. Ces niveaux correspondent à des valeurs vérifiées en laboratoire.

	PVC	Bois	Alu
AVANTAGES	**Isolation performante Inaltérable Sans entretien**	**Chaleureux Isolant**	**Isolation performante Inaltérable Sans entretien Finesse des profilés Idéal pour les grandes baies et les coulissants**
ESTHETIQUE	**Blanc ou ton pierre**	**Plusieurs essences** de bois	**Nombreux coloris :** Thermolaquage et couleurs anodisées Clarté maximum Bi couleur = EXT / INT

III- Comment se passe une opération de fabrication et de pose ?

L'opération se déroule en quatre temps.

1. Etablissement par une entreprise d'un devis descriptif ; il faut demander un engagement écrit de la part de l'entreprise qu'il n'y aura pas altération de la décoration existante.
2. Relevé des côtes exactes des fenêtres par un métreur : la fabrication sera faite en usine, sur mesure.
3. Après un délai d'un à deux mois (temps de fabrication), une équipe de pose composée de deux personnes effectuera la pose après avoir tout protégé dans le logement.
4. Réception des travaux avec signature du Procès verbal de réception. Très important pour le démarrage de la garantie décennale.

L'ensemble des opérations dépose-pose s'effectue entre trois heures et 1 journée par fenêtre suivant la complexité , sans détérioration de la décoration existante.
Les fenêtres doivent être garanties dix ans minimum (à l'exclusion des bris de vitrage).

Pour obtenir les coordonnées d'entreprises référencées, PME ou grands groupes, fabricants ou poseurs, se renseigner auprès de Copropriété Services.

CHOIX DE LA POSE : deux possibilités.

On a le choix entre une pose sur bâti existant et une pose avec changement du bâti.

Pose de rénovation : la fixation sur l'ancien dormant.	Dépose totale
Attention : ce procédé est moins coûteux, mais présente un désavantage : limiter la lumière. **a)** Utilisation de l'ancien dormant comme précadre, la fixation s'effectue par vissage au travers des vérins de réglage. Ce système a 2 avantages importants : la rapidité de sa mise en œuvre et son esthétisme. **b)** Les habillages extérieurs sont clipés. Ils se composent de cornières PVC de dimensions différentes qui viennent capoter l'extérieur du dormant. **c)** Il est aussi nécessaire de prévoir une circulation d'air intérieure au niveau de l'ancien dormant bois. **d)** L'étanchéité est renforcée par un joint en silicone sur le périmètre.	- Ce système maintient des clairs vitrages (le maximum de luminosité). - Il y a néanmoins risque de détérioration des murs environnants. **a)** La dépose de l'ancien dormant scellé dans le mur (après visite technique de contrôle) est effectuée. **b)** Il y a fixation du nouveau bâti sur le gros oeuvre. **c)** Une étanchéité à l'eau est nécessaire entre le gros œuvre et son habillage.

III- Le choix de l'entreprise

Changer ses fenêtres est une opération importante qui nécessite à la fois un produit de qualité, le conseil d'un homme de l'art et la mise en œuvre d'un professionnel compétent et fiable.

Il y a encore quelques années, la seule possibilité était de se rendre dans l'atelier d'un artisan menuisier. Aujourd'hui, la fenêtre est proposée par beaucoup d'entreprises.

- Quelques questions à se poser avant de choisir celui qui réalisera vos travaux…
- S'agit-il d'un professionnel de la menuiserie et du bâtiment ?
- La mise en œuvre est-elle assurée par des poseurs qualifiés et salariés de l'entreprise ?
- L'entreprise offre-t-elle toutes les garanties obligatoires et notamment la garantie décennale fourniture et pose ?
- Le produit proposé est-il clairement identifié sur votre devis (identité du profilé utilisé pour la fabrication de votre fenêtre) ?

IV- Nouveau statut des fenêtres : peut-on obliger les copropriétaires à changer leur fenêtre ?

En droit de la copropriété, il était jusqu'à présent impossible d'imposer à un copropriétaire de réaliser des travaux d'amélioration concernant ses parties privatives, en particulier ses fenêtres, ce qui posait à la fois des problèmes de performance énergétique et de confort.

L'article 7 de la loi Grenelle du 12 juillet 2010 et le décret du 3 décembre 2012, permet à l'assemblée générale, quand les économies d'énergie sont en jeu, de décider à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, telles que :

- les fenêtres et les volets (ou autres systèmes d'occultation extérieurs),
- la pose de robinets thermostatiques ou d'équipements d'équilibrages de radiateurs et de panneaux de sols,
- la réalisation de l'équilibrage de ces mêmes équipements
- la mise en place d'équipements de répartition de frais de chauffage ou de compteurs d'énergie thermique.

Le législateur a prévu un garde-fou important : si un copropriétaire a réalisé des « travaux équivalents » dans les dix années précédentes, il n'est pas concerné par la décision collective.

Toutefois, l'application de ces dispositions pose différents problèmes pratiques. Notamment celui-ci : qui assume la maîtrise d'ouvrage des travaux ? Le syndic, le copropriétaire concerné, un maître d'œuvre (architecte, bureau d'études) ?

Pour savoir comment surmonter ces problèmes, et réussir à appliquer ces dispositions en douceur, consultez notre guide « Copropriété : le manuel de la rénovation énergétique ».

LES RÉPARTITEURS DE FRAIS DE CHAUFFAGE

I. Un nouveau décret et un nouvel arrêté sur la répartition des frais de chauffage : précisions et retour en arrière

La France, suite aux lois Grenelle 1 et Grenelle 2, s'est engagée à réduire ses émissions de CO^2 de 40 %, donc à réduire sensiblement les consommations d'énergie dans les logements.

Or, l'installation de compteurs ou de répartiteurs de frais de chauffage dans les immeubles dotés d'un chauffage collectif est une mesure relativement peu coûteuse censée permettre de réaliser (en théorie, mais nous verrons que cela n'est pas si évident) de 5 à 15 % d'économies d'énergie, ceci sans faire de travaux.

Depuis 1991, la pose de compteurs ou répartiteurs de frais de chauffage était déjà obligatoire mais très peu de copropriétés s'y étaient conformées, en raison principalement du fait que certaines données (économiques) permettant l'application du décret (prix par m²) n'étaient pas mises à jour.

C'est pour cette raison que l'ancien décret concernant les compteurs et répartiteurs de frais de chaleur (décret de 1991) vient d'être abrogé et que les règles de mise en œuvre de ce dispositif ont été actualisées dans **le décret du 23 avril 2012 et l'arrêté du 27 août 2012 relatifs à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs**.

II. Pourquoi la « répartition » des frais de chauffage ? Est-ce forcément la bonne solution ?

En quelques mots, disons que la répartition des frais de chauffage en fonction de ses consommations est d'abord censée répondre à une notion d'équité (chacun paie selon l'usage qu'il fait de ses radiateurs) et donc de responsabilisation, ce qui devrait entraîner des économies en agissant seulement sur le comportement.

Avec une facturation qui dépend (en partie, et non totalement, comme on le verra) du relevé d'un appareil de comptage, l'usager est, en effet, incité à régler son chauffage au plus près de ses besoins de confort et à modifier son comportement afin d'éviter les gaspillages.

En revanche, lorsque les charges de chauffage sont réparties uniquement en fonction des millièmes de copropriété, si quelqu'un décide de procéder volontairement à des économies, il reste tributaire de ce que font les autres : les économies qu'il a réalisées ne lui profitent pas directement, ce qui ne l'incite pas forcément à un comportement économe.

La répartition des frais de chauffage en fonction des consommations est-elle donc une bonne solution ?

En fait, ce n'est pas sûr du tout et, dans certains cas, cela peut même être une solution à éviter :

- ➲ elle peut d'abord s'avérer très injuste : ainsi les logements défavorisés thermiquement (**exemple** : logements situés sous une toiture non isolée) vont souvent avoir à consommer plus, donc à payer plus, pour des raisons que l'on verra ;
- ➲ elle peut même s'avérer négative et empêcher de mettre en place des solutions collectives plus efficaces ;
- ➲ elle peut s'avérer aussi coûteuse.

À cela il faut ajouter que le système n'est pas efficace en lui-même, comme on le verra, mais uniquement sous certaines conditions. Par exemple :

- ➲ que l'installation de chauffage soit convenablement équilibrée, c'est-à-dire que tous les radiateurs de l'immeuble chauffent de manière homogène ;
- ➲ que certains appartements ne soient pas sujets à d'importantes déperditions thermiques (logements sous combles non isolés, par exemple) ;
- ➲ que les robinets des radiateurs fonctionnent correctement ;
- ➲ que la majorité des usagers s'implique au profit de la collectivité ;
- ➲ que le contrat de relevé des compteurs ou répartiteurs soit bien négocié (ce qui n'est pas évident) ;
- ➲ que la société qui propose la prestation de comptage soit réactive en cas de problème ;
- ➲ que le conseil syndical contrôle les index relevés, car il y a souvent des erreurs.

Comme on le voit, diverses conditions, pas toujours très faciles à remplir, sont nécessaires pour que le système soit efficace et rentable.

Les questions à se poser AVANT

➲ **Le réseau de chauffage est-il en bon état ?**
- les températures dans les logements sont-elles à peu près semblables (entre 20° et 22°C) ?
- le réseau n'est-il pas emboué ?
- tous les robinets de radiateurs sont-ils en état de marche ?

➲ **Les caractéristiques thermiques des logements sont-elles similaires ?**
- la toiture est-elle isolée ?
- les pignons sont-ils également isolés thermiquement ?
- les logements sont-ils bien ventilés (ni trop, ni trop peu)?

La répartition des frais de chauffage : le pour/le contre

Les arguments en faveur du système	Les arguments en défaveur
• Il responsabilise les occupants et permet à ceux qui font des efforts de faire des économies.	• Il est relativement coûteux (10 € par radiateur) et entraîne souvent des économies au plus égales au coût du comptage...
• Il oblige à maintenir en bon état les appareils de réglage des radiateurs.	• Il est parfois injuste, les logements bien situés profitant du système, les logements mal situés en pâtissant. • Il empêche parfois de se lancer dans un vrai programme collectif de travaux d'économies d'énergie (pourquoi, par exemple, les copropriétaires du rez-de-chaussée et des étages voteraient des travaux d'isolation du toit qui vont profiter d'abord aux occupants du dernier étage... ?).

III. Le nouveau décret et le nouvel arrêté : ce qu'ils prévoient (résumé)

Nous donnons ci-dessous des précisions sur l'essentiel de ce que contient le nouveau décret et le nouvel arrêté.

Voici les six dispositions principales de ce décret.

1. **Les immeubles où cela est techniquement possible et qui consomment plus d'une certaine quantité de combustible pour le chauffage par an et par mètre carré devront s'équiper de compteurs ou de répartiteurs de frais de chauffage avant le <u>31 décembre 2017</u>.**
   Il s'agit des immeubles qui consomment - pour le seul chauffage - plus de 150 kWh par mètre carré et par an, si plus de 80 % des logements sont équipés de robinets thermostatiques ou qui consomment plus de 190 kWh par mètre carré et par an, si moins de 20 % des logements sont équipés de ces robinets.
   Les répartiteurs doivent pouvoir être relevés sans avoir à rentrer dans les logements.

2. **Dans les immeubles concernés par cette obligation, les radiateurs devront - en plus - être dotés de <u>robinets thermostatiques</u>.**

3. **La répartition des frais liés au chauffage devra se faire ainsi :**
   a- 70 % des frais de combustible seront répartis en fonction des « ***consommations individuelles*** » ;

b- 30 % continueront à être répartis en fonction des **tantièmes de copropriété** ;
c- tous les frais fixes (contrat de chauffage ou de VMC ; travaux, etc.) seront répartis **selon les tantièmes de copropriété**.

4. L'application de coefficients pondérateurs sera possible, en fonction des spécificités thermiques des logements

Il sera, en effet, possible (mais pas obligatoire) de prendre en compte les logements thermiquement défavorisés, tels que les logements situés sous toiture non isolée ou au nord.

Pour cela, on pourra utiliser un coefficient de pondération appliqué aux relevés effectués sur les logements les plus défavorisés, par exemple en retirant 25 % des consommations relevées pour les logements situés sous toiture si celle-ci n'est pas isolée. Le nouvel arrêté ne précise cependant rien sur le mode de détermination de ces coefficients.

5. La communication des consommations de chauffage aux occupants sera obligatoire

Les textes prévoient que le syndic devra envoyer chaque année à chaque copropriétaire le relevé de la consommation d'énergie de son logement.

Les propriétaires bailleurs devront communiquer ces consommations à leurs locataires.

À noter : sur ce relevé devront figurer des « ***indicateurs de suivi de consommation*** ».

Autrement dit il faudra communiquer les consommations de l'année précédente et les consommations générales de l'immeuble (pour permettre les comparaisons).

6. L'affichage des consommations dans les parties communes sera aussi obligatoire

Plus précisément les consommations des trois dernières années **devront être affichées** dans les halls d'entrée des immeubles.

▶ ▶ **Pour aller plus loin et savoir (entre autres) comment calculer vous-mêmes vos consommations et comment appliquer les nouveaux textes au mieux de vos intérêts, vous pouvez télécharger sur le site Internet : unarc.asso.fr notre guide gratuit : « *Les répartiteurs de frais de chauffage : oui ou non ?* ».**

ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR

I- Les avantages

L'isolation extérieure protège mieux les façades contre les agressions, en particulier les écarts importants de température et celles liées l'eau (ruissellement, gel, etc.).

Elle améliore le confort d'été en augmentant l'inertie thermique du bâtiment.

Les économies d'énergie entraînées par l'isolation extérieure peuvent être de l'ordre de 20 %, voire plus si un plan d'économie d'énergie globale est organisé par un bureau d'études thermiques et que l'action est coordonnée avec le chauffagiste.

II- Les différents procédés d'isolation thermique par l'extérieur

Il existe de nombreux procédés d'isolation bénéficiant d'un avis technique. Ils peuvent être rassemblés en trois grandes familles :

Les enduits minces sur isolant.

L'isolant (souvent du polystyrène expansé) est fixé sur la façade. Il est ensuite recouvert de plusieurs couches d'enduit, d'une trame de renfort et d'une finition.

- **Les avantages** : ce procédé est le plus économique et permet de traiter les surfaces <u>peu</u> ouvragées.
- **Les inconvénients** : sa résistance au choc est moyenne, il faut donc éviter d'en poser en partie basse des immeubles, souvent sujet à des dégradations. Il subit aussi la dilatation du support et peut plus facilement se fissurer.

Les bardages.

Dans ce cas, l'isolant est accroché à une ossature elle-même fixée au mur. L'isolant est souvent de la laine de verre ou de roche, plus rarement du polystyrène expansé. La structure porteuse est recouverte de matériaux de natures variables : tuiles, ardoises, plaques d'aluminium, etc.

- **Les avantages** : ce procédé a pour réputation d'embellir la façade, d'être très durable et peu sensible à l'encrassement.
- **Les inconvénients** : il nécessite beaucoup de main d'œuvre et est par conséquent assez coûteux. Attention, les bardages sont sensibles à la prise au vent.

Les vêtures.

Il s'agit d'éléments de petite dimension constitués d'un isolant et d'un parement fixé directement sur le mur, avec un aspect de brique ou de pierre.

- **Les avantages** : les vêtures tentent de concilier la facilité de mise en œuvre avec un parement efficace tout en embellissant la façade.
- **Les inconvénients** : elles sont plus chères que les enduits minces sur isolant et un peu moins résistantes que les bardages.


Pour en savoir plus, consdultez notre guide gratuit sur internet : « *L'isolation par l'extérieur dans un fauteuil* ».

LE CHAUFFAGE URBAIN

Le cas particulier du chauffage urbain

Le principe du chauffage urbain (appelé encore réseau de chaleur), réside dans la production, par des chaufferies de forte capacité, de chaleur transportée par des canalisations souterraines sous voie publique pour être utilisée par les immeubles raccordés.

La production de chaleur est assurée :

- soit par le brûlage de combustibles liquides (fioul), solides (charbon, ordures ménagères, bois…) ou gazeux (gaz naturel, gaz de fermentation…) dans des chaufferies centrales ;
- soit par l'utilisation de l'eau chauffée par le sous-sol (technique géothermale) ou encore par l'énergie calorifique récupérée sur des installations de production d'électricité comme les centrales nucléaires ou des centrales d'incinération des ordures ménagères.

La chaleur est transportée, dans la ville, sous trois formes :

- vapeur (uniquement pour le réseau parisien) ;
- eau très chaude ;
- eau à 100/ 110°C.

Bien souvent la tarification des réseaux de chaleur paraît très complexe, néanmoins avec un peu de méthode il est aisé, pour les clients raccordés, de comprendre le fonctionnement et la fixation du prix de leur mode de chauffage.

Les formes juridiques d'un réseau de chaleur :

L'existence d'un chauffage urbain induit, la plupart du temps, l'existence de deux partenaires que sont la ville (ou le groupement de villes) et un exploitant des installations de production et de distribution de la chaleur.

Si la ville a procédé à des investissements et se contente d'assurer l'exploitation du réseau, on est dans un système dit d'affermage.

Si la ville demande à l'exploitant la réalisation d'investissements, le système est une concession.

Il ne faut pas perdre de vue que le service offert par le réseau de chaleur est un service public garantissant l'égalité entre les usagers.

Chauffage et eau chaude sanitaire

La passation du marché public est formalisée par un contrat (ou « convention ») entre la ville et l'exploitant qui fixe les conditions d'exploitation du réseau et la façon dont les tarifs sont déterminés.

Il est donc primordial de disposer de ce document pour comprendre le fonctionnement juridique et financier du réseau de chaleur (ce document est à demander au délégataire de service public, la ville).

Ce contrat s'impose souvent aux usagers, les abonnés, liés au chauffage urbain par une police d'abonnement de longue durée (souvent plus de 20 ans), sans possibilité de se dégager de cette obligation. Il existe, cependant, des réseaux dans lesquels il est possible de signer des contrats de courte durée (**exemple** : réseau de Paris - CPCU).

Comment se présente la tarification dans les réseaux de chaleur ? :

Deux termes composent le prix :

a) une part, dite **R 1 (R=redevance),** correspondant au combustible, est facturée en fonction du nombre de kWh consommés ;

b) une part, dite **R 2**, correspondant à l'exploitation du réseau, son entretien et son renouvellement, est facturée en fonction d'un élément fixe (puissance souscrite, nombre de m2 chauffés, etc).

La complexité juridique, technique et tarifaire d'un réseau fait que beaucoup d'usagers sont découragés, d'abord d'essayer de comprendre comment cela fonctionne, ensuite d'essayer de faire rectifier les anomalies.

Certaines anomalies rencontrées

Citons, au hasard, différents problèmes rencontrés :

a) la puissance souscrite imposée aux abonnés peut être très surélevée ;

b) la base retenue (**exemple** : mètres carrés de surface hors oeuvre nette) peut être fausse ;

c) la base peut varier d'un abonné à l'autre ;

d) le prix de l'eau chaude peut être « *forfaitaire* » ;

e) les prix des combustibles permettant la détermination du prix kWh peuvent être forfaitaires ou théoriques (**exemple** : on appliquera un « *barème de prix* » pour le fioul et non le prix réel…) ;

f) l'enlèvement des ordures ménagères (cas des chaufferies utilisant l'incinération des ordures pour la production de chaleur) est facturé uniquement aux usagers du chauffage urbain.

Bref disons que beaucoup sont tentés d'abuser de l'opacité du système pour exagérer voire pour tromper le client.

Que faire ?

Tout d'abord il faut essayer de vous repérer et de comprendre dans quel système vous êtes :

- êtes-vous en « *affermage* » ou en « *concession* » ?
- avez-vous lu le contrat qui lie la ville et l'exploitant ?
- comment sont déterminés les prix R1 et R 2 ?

Ensuite il faudra commencer à contrôler certains points qui vous concernent :

- la puissance souscrite qui vous est affectée est-elle en adéquation avec les besoins de la copropriété ?
- le nombre de m2 de surface hors œuvre est-il bon ?
- vous applique-t-on un forfait pour l'eau chaude ?

Pour aller plus loin

Si vous voulez aller plus loin et agir, vous pourrez télécharger le seul guide qui existe sur le sujet et qui a été écrit par l'ARC (site de l'ARC, « *zone adhérents collectifs* » : « *Le guide du chauffage urbain* »).

CAPTEURS SOLAIRES ET COPROPRIÉTÉ

I- La production d'eau chaude sanitaire solaire : généralité

Les panneaux utilisés pour réchauffer l'eau sont dits thermiques. Ils produisent donc de la chaleur et non de l'électricité (panneaux photovoltaïques).

Le système est assez simple et consiste à préchauffer l'eau à 30-35°C et la stocker dans des ballons. Pour obtenir de l'eau chaude à 50°C il suffit donc d'élever la température de 15°C au lieu de 30°C sans l'aide d'un préchauffage.

Ainsi grâce à ces panneaux, le coût du réchauffage de l'eau est réduit de moitié.

Le temps de retour sur investissement est compris entre 15 ans et 20 ans. Ce temps assez long est lié aux difficultés d'adaptation des réseaux existants.

Cependant vous aurez diminué vos émissions de gaz à effet serre de 15 %, ce qui représente plusieurs tonnes de moins dans l'atmosphère.

Voici quelques précisions sur une installation.

II- L'installation

Une production d'eau chaude sanitaire solaire est constituée :

- de capteurs solaires plats à circulation de liquide qui convertissent le rayonnement solaire en chaleur (augmentation de la température du fluide caloporteur) ;
- d'un échangeur de chaleur, généralement un échangeur à plaques, qui transfert la chaleur à l'eau sanitaire.

Cet échangeur s'impose en France métropolitaine car le fluide qui circule dans les capteurs doit être protégé contre le gel ;

- d'un ballon de stockage de l'eau chaude, appelé « *ballon solaire* » ;
- d'un ballon d'appoint permettant de garantir le niveau de température de distribution durant les périodes d'ensoleillement insuffisant. Les équipements solaires sont généralement dimensionnés pour ne couvrir qu'une partie des besoins.

La surface de **capteurs** nécessaire peut atteindre plusieurs centaines de mètres carrés.

Ils s'installent :

- sur une toiture en terrasse ou sur le sol. Les rangées de supports inclinés sont suffisamment écartées pour qu'elles ne se fassent pas mutuellement de l'ombre et pour faciliter l'entretien ;
- sur une toiture inclinée (ils peuvent alors être intégrés à la couverture) ou éventuellement sur un talus.

L'appoint peut être électrique ou bien être assuré par un ballon échangeur raccordé à une production par chaudières ou à un réseau de chaleur.

La régulation de la production d'eau chaude solaire repose sur l'installation de deux sondes de température : l'une située au niveau des capteurs solaires, l'autre en partie basse du ballon solaire. Les circulateurs sont mis en marche pour transférer l'énergie captée lorsque la température mesurée aux capteurs est supérieure à la température du ballon.

La présence d'un **mitigeur thermostatique** sert à limiter la température de distribution de l'eau chaude sanitaire à 60 °C au point de puisage. En été, la température de l'eau stockée dans le ballon solaire est en effet très élevée.

III- Rentabilité et intérêt

La pose de capteurs solaires n'est pas franchement « *rentable* » actuellement, le temps de retour étant - comme on l'a dit - de l'ordre de 15 à 20 ans.

Néanmoins, il est souhaitable - pour des raisons écologiques - de se pencher sur la question, sachant que, à l'ARC, nous pensons que la mise en place des capteurs solaires dans la copropriété doit être une mesure qui ne vient pas en premier, mais au terme d'une réflexion et d'une action globale sur les économies et la gestion du chauffage et de l'eau chaude collective.

COMMENT BIEN UTILISER L'AIDE D'UN THERMICIEN INDÉPENDANT ?

Il est toujours intéressant de faire auditer sa chaufferie par un professionnel du chauffage mais il faut que cela soit suivi d'effet. Trop souvent le manque d'exigence de la part du conseil syndical et du syndic entraîne des audits trop généralistes, qui ne comblent pas les espérances des copropriétaires et ne débouchent sur aucune économie.

Le fait de suivre le poste chauffage de sa copropriété est la clé de toute action efficace, comme nous l'avons déjà dit : efficace auprès du chauffagiste mais aussi efficace auprès d'un expert thermicien indépendant. Grâce au suivi, une attente précise va émerger ce qui va vous permettre de choisir la prestation adéquate. Nous travaillons avec des bureaux d'étude thermique s'adaptant à votre cas :

1. Vous vous apercevez grâce au suivi, que l'entretien de votre chaufferie et la maintenance de votre chaufferie ne sont pas satisfaisants et vous n'arrivez pas à améliorer la situation malgré des discussions et des courriers adressés à votre chauffagiste.
    - ➲ Dans ce cas demandez un audit de chaufferie avec un suivi de votre chauffagiste OU mettez le en concurrence (nous avons une liste d'exploitants de chaufferie à la disposition de nos adhérents). Attention cependant à bien contrôler que le prestataire « *candidat* » fasse un état des lieux correct avant de vous faire une offre. Vous risquez dans le cas contraire d'avoir un « *beau* » contrat mais une prestation médiocre.

2. Vous devez changer de chaudière et vous en voudriez en installer une mieux adaptée et plus performante.
   - ➲ Les exploitants de chauffage ont tendance à changer les chaudières à l'identique (dans un contrat P3) ou au contraire à installer des chaudières trop sophistiquées, là où le réseau ne permet pas des conditions optimales (cas des chaudières à condensation qui ne sont pas toujours adaptées). Dans ce cas l'assistance d'un bureau d'étude permettra d'installer la chaudière la mieux adaptée et si besoin est, à prévoir les modifications nécessaires de votre réseau pour une performance optimale.
3. Vous souhaitez réduire vos consommations de chauffage car malgré un bon entretien de votre chaufferie et une optimisation de vos installations sans gros travaux, vos consommations sont toujours plus élevées qu'elles ne le devraient.
   - ➲ Ici c'est un pré-diagnostic thermique complet qui est à envisager afin de définir les travaux nécessaires qui seront amortis en moins de 10 ans. Ce diagnostic est le plus coûteux (jusqu'à 3800 euros TTC) mais peut-être financé à 50% par l'ADEME et la région Ile de France (cas de la région Parisienne).
   - ➲ Avant de vous lancer dans ce diagnostic il est néanmoins important de faire un suivi régulier de votre installation pour vous permettre de faire déjà des économies sans gros travaux et de vous assurer que l'entretien et la conduite de votre chaufferie sont corrects.
   - ➲ Ainsi vous comprendrez les recommandations qui seront faites ; par ailleurs il faudra garder à l'esprit que c'est votre chauffagiste qui réalisera les travaux en chaufferie et qui devra adapter les consignes de chauffage en cas d'isolation.

Une liste de bureaux d'étude thermique et d'exploitants de chauffage est disponible pour les adhérents collectifs à l'ARC.

LES ROBINETS THERMOSTATIQUES

I - Comment ça marche ?

Les robinets thermostatiques s'installent sur les radiateurs à la place des robinets manuels. Ils permettent de régler la température souhaitée dans une pièce. Ils sont équipés d'une sonde de température qui mesure la température de la pièce et qui agit directement sur un régulateur de débit d'eau. En régulant le débit d'eau du radiateur, ils assurent une température ambiante constante.

II - En pratique

Un volant marqué de repère permet de choisir la température voulue dans chaque pièce. Ces robinets permettent donc un réglage beaucoup plus fin que les robinets classiques et permettent de garder une température constante dans les pièces où il y a d'autres apports de chaleur. Ainsi si vous avez réglé votre robinet de cuisine sur 20°C, le robinet réduira de lui-même la température du radiateur (en limitant le débit d'eau) lorsque vous faites la cuisine.

III - La pose

En chauffage collectif, l'installation d'un robinet thermostatique doit être précédée d'une coupure de l'arrivée d'eau de chauffage. Pour ce faire et comme dans toute les manipulations sur radiateur votre chauffagiste doit être prévenu et la colonne d'eau coupée.

IV - Une certaine « fragilité »

Le principal défaut de ces robinets est qu'ils peuvent se bloquer. Ceci arrive entre autre lorsque votre eau de chauffage est très « *dure* » (calcaire) ou chargée en métaux (voir « *embouage* »). Il existe des robinets spécialement conçus pour des eaux très chargées et pour un prix presque identique aux robinets normaux.

V - Attention à l'entretien !

Voici quelques règles simples permettant d'éviter que vos robinets ne se bloquent :

➲ **Manipuler au moins 2 fois par an vos robinets**.

➲ **Lors de l'arrêt du chauffage laissez les robinets ouverts en grand**. En effet, lors de l'arrêt du chauffage, les particules en suspensions se déposent et s'agglomèrent. À la remise en marche du chauffage des particules plus grosses circulent donc dans le circuit et bloquent les robinets si ceux-ci sont en position d'ouverture minimum.

En chauffage collectif, il est bon d'afficher ces règles dans les halls en fin de saison de chauffe.

VI - Que faire si un radiateur est froid, même ouvert à fond ?

Il peut se produire un phénomène de « *gommage* » (blocage de la tige du clapet). Contactez votre installateur qui procédera à une manipulation très simple ou de vous-même effectuez la manipulation suivante: enlevez le capteur de la vanne. Ensuite, pressez doucement sur la tige qui sort de la vanne (**ne jamais tirer car vous risquez de tordre la tige**). La tige devrait pouvoir bouger de 2 à 3 mm. Si elle reste bloquée, essayez en tapant légèrement sur le côté et en pressant alternativement sur la tige jusqu'à ce qu'elle se débloque.

VII - Installation collective

Il est possible de faire poser des robinets thermostatiques dans tous les appartements, c'est même une condition indispensable à la pose de répartiteurs de frais de chauffage (voir plus loin). Pour ce faire il vous faudra voter cette résolution à l'article 25 si la pose de répartiteur est obligatoire dans votre résidence.
Il faudra aussi souscrire un contrat ou un accord de maintenance avec votre installateur en précisant bien le coût horaire de la main d'œuvre.

VIII - Comment les robinets thermostatiques peuvent modifier le fonctionnement du réseau de chauffage ?

Les robinets thermostatiques limitant le débit d'eau des radiateurs, la pression globale du réseau augmente lorsqu'un trop grand nombre de robinets se ferment. Cette pression induit un sifflement provenant du robinet, lorsque celui-ci est presque fermé.
Pour prévenir ce problème qui entraîne souvent une usure prématurée du réseau de chauffage il faut que votre chauffagiste adapte le réseau pour lui permettre de résister à ces changements de pression.

IX- Que faire dans ce cas ?

Voici les deux principales solutions :

➲ Installer une vanne de décharge. Lorsque la pression est trop forte un clapet s'ouvre et renvoie directement l'eau dans le circuit de retour vers la chaufferie. Ce système est le moins coûteux, mais est fortement déconseillé si vous avez installé une chaudière à condensation. En effet dans ce cas, l'eau de retour doit être la plus froide possible pour permettre aux fumées de condenser (noir le point sur les chaudières). En cas de vanne de décharge, l'eau retournant directement en chaufferie en n'ayant que peu refroidit (déperdition lors de son transport) arrivera en chaufferie plus chaude.

➲ Installer une pompe à variation de vitesse : Ici c'est la vitesse de la pompe de circulation de l'eau qui s'adapte en fonction de la température. Ainsi lorsque la température est basse, la pompe réduit automatiquement la vitesse du flux diminuant ainsi la pression au niveau des robinets

LA VMC (VENTILATION MÉCANIQUE CONTRÔLÉE)

En France, le renouvellement d'air des logements et des locaux tertiaires (locaux recevant du public ou affectés à une activité salariée) est soumis à réglementation. Qu'il s'agisse de l'habitat ou du tertiaire, la réglementation actuelle repose sur le principe de la ventilation générale et permanente, avec un débit extrait fixé en fonction du nombre de pièces et de leur utilisation. L'objectif est double : satisfaire les besoins d'hygiène, de confort et de sécurité des usagers, assurer la conservation du bâti.

I. la réglementation dans le temps

1958 : premier texte en matière de bâtiment d'habitation : le code de la construction impose la ventilation naturelle des pièces techniques (cuisine, WC, salle d'eau) par un système de grilles.

1965 : mise en place du principe de la VMC, suite à une étude qui démontre que de nombreux logements pâtissent de problèmes de renouvellement d'air et de moisissures.

1969 : la réglementation évolue quant aux pièces à ventiler et aux débits.

Décennie 1970 : la crise de l'énergie (chocs pétroliers) conduit à une limitation des taux de renouvellement d'air (la VMC est en effet « énergivore »), comme elle remplace de l'air vicié à la température du logement par de l'air neuf à la température extérieure, il convient de trouver le meilleur rapport débit de renouvellement par perte d'énergie.

1974 : création de la VMC gaz, qui permet d'extraire l'air du logement et les produits de combustion d'une chaudière individuelle. La VMC gaz ne se fait plus en neuf.

Depuis : évolution des taux de renouvellement d'air, toujours sur le principe d'une ventilation générale et permanente, se faisant par entrée d'air dans les pièces principales et sortie dans des pièces de services (dites techniques). La VMC double flux est apparue. Le moteur de cette VMC permet à la fois d'extraire l'air pollué du logement et d'y insuffler l'air neuf. Cette technique est plus complexe, mais plus efficace.

II. Qu'est ce que la ventilation ?

Il convient de définir quelques notions qui font l'objet de confusions.

Ventilation : le renouvellement de l'air à l'intérieur d'un local en extrayant l'air vicié et en le remplaçant par de l'air neuf (air extérieur).

Climatisation : abaissement de la température d'un local, par soufflage d'air refroidi.

Conditionnement d'air : maintien dans un local (indépendant des conditions extérieures) des caractéristiques choisies de l'air (température, humidité, pureté).

On voit donc que la VMC n'a pas pour vocation de traiter l'air extérieur, mais d'évacuer l'air chargé en vapeur d'eau (humidité) et en polluants par notre respiration, nos activités (cuisine, douches) et les matériaux présents dans nos logements.

Les problèmes liés à la ventilation relèvent :

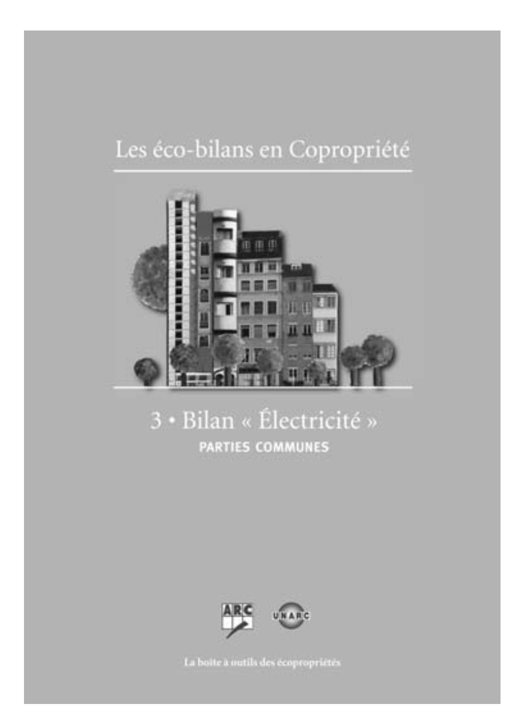
- ➲ Soit d'un défaut d'air et sont à l'origine de moisissures et posent des problèmes d'hygiène,
- ➲ Soit d'un excès d'air et engendrent des pertes d'énergie importantes et un inconfort.

La ventilation naturelle ne permet pas d'assurer ni de contrôler finement les débits d'air.

Seule la VMC, simple ou double flux, permet de ventiler tout en contrôlant le taux de renouvellement d'air.

ELECTRICITÉ : LIMITER LES CONSOMMATIONS

I. L'ÉLECTRICITÉ EN COPROPRIÉTÉ



Dans les copropriétés, l'électricité est utilisée pour de nombreux usages communs : éclairage, ascenseur, pompes de chauffage, ventilation mécanique contrôlée, extracteurs en parkings, etc.

La première préoccupation d'une copropriété est d'assurer la sécurité contre les risques induits par l'électricité : incendie, électrocution, etc.

Depuis peu, un autre objectif est apparu : faire des économies d'électricité. Différentes raisons expliquent cette nouvelle préoccupation :

- une volonté de « **respect de l'environnement** »
- le contexte à la hausse des prix de l'énergie et les inquiétudes concernant les évolutions futures du prix de l'électricité ;
- l'existence d'offres plus variées du fait de l'apparition de différents fournisseurs.

II. À QUOI BON ÉCONOMISER L'ÉLECTRICITÉ ?

Malheureusement, de trop nombreux acteurs, souvent de bonne foi, font croire aux copropriétés qu'il est inutile de faire des économies d'électricité en France, sous prétexte qu'elle est produite à partir de centrales nucléaires… Il faut donc rappeler que l'électricité consommée en France ne provient pas uniquement de l'énergie nucléaire, mais aussi de centrales thermiques qui fonctionnent au gaz, au fioul ou au charbon et qui émettent de très importantes quantités de gaz à effet de serre (jusqu'à 800 g/kWh).

Pour lutter contre le changement climatique, il est donc nécessaire aussi de réduire les consommations électriques. Cela devrait également limiter le nombre de centrales nucléaires, et donc les risques et les « **inconvénients** » (gestion des déchets nucléaires, exploitation du minerai) liés à leur exploitation.

III. CONSOMMATIONS ET COPROPRIÉTÉS

La question des consommations collectives électriques, primordiale comme on vient de le voir, doit donc être abordée en copropriété. Pour arriver à faire baisser ses consommations électriques, repérer les dérives ou vérifier l'impact de mesures d'économies d'énergie, il est essentiel de connaître :

- quelle est la consommation annuelle,
- si elle est en hausse ou en baisse par rapport aux années précédentes,
- si le niveau moyen de consommation est normal.

IV. PAR OÙ COMMENCER POUR FAIRE DES ÉCONOMIES D'ÉLECTRICITÉ

Pour atteindre ces objectifs, nous proposons dans le livret « éco-bilan : électricité » une démarche simple, en quatre étapes :

1) Faire l'état des lieux ;
2) Savoir combien on consomme ;
3) Savoir si cette consommation est normale ;
4) Mettre fin aux anomalies et faire baisser la consommation.

L'eau

LES COMPTEURS D'EAU

I- Législation

Depuis la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain) a modifié, suite à un amendement déposé par l'ARC, la règle de majorité nécessaire pour faire poser des compteurs d'eau froide.

C'est la majorité de l'article 25 et ses modalités de mise en œuvre qui s'appliquent.

Conséquence : la pose des compteurs d'eau froide sera BEAUCOUP plus facile à faire voter et les absents non représentés ou opposants minoritaires (souvent de gros consommateurs) ne pourront plus contrecarrer la mise en place des compteurs.

II- Pourquoi installer des compteurs ?

Plusieurs raisons militent en faveur des compteurs, principalement :
- l'augmentation du prix de l'eau : dans certaines communes jusqu'à 5 euros/m^3 ;
- la tendance généralisée au gaspillage : fuites non réparées sur les parties privatives en l'absence de compteur individuel ;
- la consommation variable en fonction du profil de la maisonnée : une famille avec enfants consomme plus qu'une personne seule âgée ;
- en fonction des équipements qu'il y a dans le logement.

III- Un compteur n'est cependant pas suffisant (voir aussi point XII)

Mettre des compteurs dans les logements ne suffit pas. Il faudra :

a) installer de bons compteurs ;

b) s'assurer que les relevés soient bien faits ;

c) pouvoir - au fil des années - repérer et traiter les problèmes (compteurs qui vieillissent ; occupants indélicats, etc.).

À défaut, les économies réalisées vont - au fil des ans - diminuer.

Nous vous donnons ci-dessous quelques informations pour vous y retrouver, faire les bons choix et agir comme il faut.

IV- Les différents types de compteur

Les compteurs peuvent être de type « *vitesse* » ou de type « *volumétrique* ».

Le compteur de vitesse.

Il fonctionne sur le même principe que les moulins à eau. Il utilise l'énergie cinétique de l'eau grâce à une turbine dans l'axe de rotation est perpendiculaire au sens de l'écoulement. Chaque mouvement provoqué par la poussée de l'eau sur les pales de la turbine correspond à une quantité d'eau consommée qui est transmis au totaliseur.

Le compteur volumétrique.

Il se caractérise par sa boîte mesurante qui est l'organe dans lequel se trouve un piston rotatif, chaque rotation du piston correspond à un volume d'eau qui garantit une meilleure précision du comptage. On notera par exemple qu'un compteur volumétrique atteint une précision de comptage de plus ou moins 5 % dès 15 litres/heure, alors qu'un compteur à turbine atteindra la même précision à 30 litres/heure s'il est positionné à l'horizontale (sinon, c'est une précision de 60 litres/heure).

Avantages.
Même un faible débit est enregistré et il peut être installé horizontalement ou verticalement.

Inconvénients.
Le flottement du piston peut entraîner une légère nuisance sonore. Il est assez sensible aux impuretés contenues dans l'eau et son prix est plus élevé.

V- La classe des compteurs

La qualité des compteurs est déterminée par « *la classe* ». Les classes correspondent à des normes définies par la DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement) et sont destinées à classifier des équipements en fonction de leur degré de précision à l'intérieur d'une courbe de mesure. La classe A est la moins précise et les classes C ou D les plus précises. Voici leurs descriptifs :

Classe A :

- Ce n'est qu'à partir d'un débit de 60 litres/heure qu'un compteur de cette classe aura une précision correcte (+ ou -5% d'erreur). La prise en compte des petits débits reste aléatoire.
- Pour atteindre les plus ou moins 2 % d'erreur, un débit de 150 litres/heure est nécessaire.

Classe B :

- Précision de plus ou moins 5 % à partir d'un débit de 30 litres par heure.
- Précision de plus ou moins 2 % à partir d'un débit de 120 litres.

Classe C :

- Précision de plus ou moins 5 % à partir d'un débit de 15 litres par heure.
- Précision de plus ou moins 2 % à partir d'un débit de 22,5 litres.

Classe D :
(Compteurs d'eau chaude uniquement) :

- Précision de plus ou moins 5 % à partir d'un débit de 15 litres.
- Précision de plus ou moins 2 % à partir d'un débit de 22,5 litres.

À noter : certains compteurs sont de classe B quand ils sont posés en position horizontale, mais en classe A en position verticale (sur une colonne). On fera donc attention.

Conclusion :
Il est souhaitable, en copropriété, de choisir des compteurs de classe C ou D, car ces compteurs comptent les petites fuites privatives et ont une meilleure fiabilité dans le temps.

VI- Les mentions obligatoires sur un compteur

Voici les mentions que l'on trouve sur les compteurs :

- couleur : **rouge** pour les compteurs d'eau chaude, **bleue** pour l'eau froide,
- classe : à préciser en fonction de la position verticale ou horizontale du compteur (classe A ou B par exemple) ;

- année de fabrication : l'année est suivie du numéro individuel de fabrication ; cette indication est essentielle quand on étudie les « *relevés* » des compteurs, car on peut vite connaître l'âge des compteurs, donc connaître leur « *vétusté* » présumée (voir point X) ;
- nom du fabricant ;
- inscription de l'approbation du modèle par les Services des Poids et Mesures avec l'année du contrôle.

VII- Différentes techniques de relevé à distance

Pour contourner le problème des relevés dans les logements, il existe des procédés de relevés à distance. Naturellement les coûts des contrats sont plus élevés et les problèmes ne sont pas tous écartés (indélicatesses ; absence de fiabilité ; problèmes techniques). Consultez-nous.

Télé relevé.

Le compteur divisionnaire est relié par un câble à une prise installée à l'extérieur de l'appartement, à côté de chaque porte d'entrée ou en pied d'immeuble. La lecture de l'index s'effectue à partir d'un terminal portable.

On peut aussi envisager une configuration avec télé relevé raccordée au réseau téléphonique. L'installateur l'interroge de ses locaux. Ainsi la surveillance des consommations, plus régulière, permet de détecter plus rapidement les anomalies. Bien qu'intéressante cette solution soulève certains problèmes :

- le câblage dans les parties privatives représente gêne et surcoût pour les occupants ;
- des inconvénients techniques de relevé, par exemple le câble, qui relie le compteur au boîtier sur le palier, peut enregistrer de fortes perturbations électromagnétiques risquant de « *détraquer* » le comptage des impulsions.

La technique du relevé, notamment par encodage, progresse, certaines ayant été abandonnées. Dans le cas de télégestion, son intérêt est la surveillance des consommations.

Radio relevé.

Introduite en France depuis 1977, cette solution existe depuis plus longtemps aux Etats-Unis. Dans l'avenir, elle a toutes les chances de se généraliser. Son coût sera vraisemblablement amené à diminuer.

Solution à l'absentéisme ou au défaut d'ouverture des occupants. Dès à présent, pourquoi ne pas prévoir, en assemblée générale, l'obligation pour les défaillants de payer l'installation de radio relevé, à leurs frais, après 2 ou 3 absences consécutives ?

Le compteur divisionnaire, équipé d'un émetteur-récepteur (sorte d'antenne) transmet les informations à un module. La portée de l'émission radio diffère selon les configurations des immeubles, variant de quelques mètres à plusieurs centaines. Le « *stockage* » des informations est assuré par une pile d'alimentation du circuit, dont la durée de vie est de 7 ans.

Intérêt du relevé à distance

- 100 % des compteurs étant relevés, le problème de l'absentéisme est résolu ;
- possibilité de relevé trimestriel correspondant à la périodicité des appels de charge ;
- diminution des erreurs de relevé, les occupants ne transmettant pas toujours correctement les données ;
- détection plus rapide des fuites.

Il est cependant important de négocier avec le prestataire qui procède à l'installation de nouveau compteurs, une adaptation éventuelle au télé relevé ou au radio relevé.

VIII- Les procédures d'installation

La pose d'un compteur individuel peut être faite soit par un plombier (qui peut procéder également aux travaux nécessaires à l'installation), soit par une société spécialisée, qui, en complément, pourra après la pose se charger de l'entretien et du relevé. Dans ce cas, on peut négocier la pose gratuite des compteurs.

En général, installer un compteur ne pose pas de difficultés techniques à proprement parler, mais les travaux d'installation peuvent coûter cher.

Les principales difficultés d'installation sont les suivantes :

- ➲ Il y a plusieurs colonnes d'arrivées d'eau par appartement ce qui nécessite l'installation d'un compteur pour chaque colonne.
- ➲ Les compteurs ne peuvent pas être installés dans les parties communes d'une manière accessible pour y assurer l'entretien et le relevé.
- ➲ Les colonnes sont difficiles d'accès (encastrement effectué par les propriétaires).

À noter : il est souhaitable de poser aussi des robinets d'arrêt lorsque l'on pose des compteurs. Ainsi, lorsqu'il faudra déposer les compteurs quelques années après (pour les remplacer), il n'y aura pas de problème.

IX- La location ou l'achat

Les copropriétaires ont le choix de décider :

- ➲ soit de louer les compteurs à une société qui se chargera également des relevés et de l'entretien ;
- ➲ soit de les acheter chez un plombier, chez un fabricant, ou chez un spécialiste de la pose de compteurs.

La location.

Un contrat location/relevé/entretien, comprenant deux relevés annuels revient en moyenne à un prix compris entre 12 € et 25 € par an pour un compteur de type classe C.

Pour un compteur avec système de relevé à distance, il faudra compter entre 18 € et 28 €.

Ce coût peut être légèrement diminué en souscrivant un contrat sur 10 ans au lieu de 5 ans ; toutefois, cette formule n'est pas recommandée par l'ARC, car le contrat sur 5 ans permet un renouvellement plus fréquent des compteurs, et une meilleure adaptation aux évolutions technologiques ainsi qu'un réajustement des prix.

L'achat.

Il faut savoir que la durée de vie d'un compteur est de l'ordre de 12 ans pour un compteur d'eau chaude, et à 15 ans pour un compteur d'eau froide.

Les coûts d'achat avec pose peuvent varier de 100 € à plus de 200 €.

X- Vétusté des compteurs

Plusieurs facteurs favorisent l'usure des compteurs induisant un mauvais comptage :

- le gel de l'installation ;
- l'eau et les impuretés qu'elle peut contenir ;
- une forte pression ;
- une consommation d'eau trop forte, en moyenne, par rapport au débit normal à comptabiliser ;
- des périodes prolongées de non-utilisation ;
- des pièces qui s'abîment avec le temps.

La durée de vie d'un compteur est d'environ 12 ans pour les compteurs d'eau chaude sanitaire et 15 ans pour les compteurs d'eau froide. La variation est fonction de son utilisation.

Au-delà de ces délais, il est conseillé de surveiller le vieillissement par des étalonnages simples.

XI- Choix du compteur lors de l'installation

1. **Choix en fonction des lots** : des commerces, gros consommateurs, comme les restaurants, les laveries automatiques, doivent être équipés de compteurs dont le débit nominal (normal) sera supérieur à 1 500 litres par heure.

2. Précision dans le comptage : pour une fiabilité optima, opter pour un volumétrique.
3. Prévoir l'installation future du télé relevé : en installant des compteurs pouvant s'adapter directement, après câblage, à un système de lecture à distance.
4. Place disponible pour poser les compteurs : l'installation se fait parfois dans des espaces restreints. Il est donc nécessaire de connaître les hauteurs des différents compteurs.

XII- Le suivi des compteurs et des relevés

Comme on l'a déjà dit, une fois que les compteurs sont posés, il faut contrôler les consommations chaque année, pour relever les éventuelles anomalies :
- occupants toujours absents ;
- compteurs défaillants ou bloqués ;
- consommations très faibles ou très fortes, etc.

Pour en savoir plus :
lisez nos brochures concernant la gestion de l'eau, accessibles gratuitement sur le site de l'ARC : www.unarc.asso.fr



Les + Copropriété-Services

➲ Une permanence-conseil en matière de contrôle des consommations d'eau, à partir des documents de relevé de compteurs d'eau établis par votre prestataire.
➲ Un choix d'entreprises référencées en ce qui concerne l'entretien et la réparation de vos installations d'eau.
➲ La possibilité de vous fournir, à des prix négociés, les différents types de compteurs d'eau.

LES CONTRATS DE COMPTAGE D'EAU

De nombreux conseillers syndicaux et syndics bénévoles nous font part des difficultés qu'ils rencontrent avec les sociétés de comptage d'eau. Les griefs sont nombreux : surfacturation, relevés incohérents, absence d'intervention en cas de panne, compteurs dysfonctionnant …

Malgré les plaintes répétées adressées aux différentes instances (AFNOR, Ministère de la concurrence...) la situation reste inchangée. Une des raisons expliquant ce phénomène réside dans la rédaction même des contrats de location et de relevé des compteurs.

En effet, les contrats sont signés pour une période de dix ans, en général, engageant le syndicat des copropriétaires sur de longues périodes avec souvent des clauses protégeant les intérêts des sociétés de comptage.

À titre d'exemple, voici une clause que l'on peut lire dans un contrat comptage d'eau : « ***le client est seul gardien au sens juridique du terme. Il assumera tous les risques de dysfonctionnement des compteurs à la seule exception des conséquences de malfaçons dues aux compteurs ou à leur installation*** ». Autrement dit, en cas de compteurs vieillissants, usés sous-comptant, etc. et non changés par la société, seul le syndicat des copropriétaires est seul tenu comme responsable. Cette situation est loin d'être marginale.

À plusieurs reprises, les conseillers syndicaux ont pu constater le défaut de changement de compteurs défaillants, entraînant une sous-estimation des consommations d'eau au profit des occupants concernés et au détriment des autres copropriétaires. Une situation intolérable !

Voilà pourquoi - par le biais de sa coopérative technique Copropriété-Services - l'ARC a négocié avec deux sociétés de comptage d'eau sérieuses et innovantes un « ***accord-cadre*** ». Cette convention permet de garantir aux copropriétés adhérentes une prestation de qualité avec, en cas de manquement contractuel, des moyens de recours efficaces.

Cependant, pour bien comprendre l'intérêt des clauses négociées dans le cadre de l'accord, il est important de connaître les différentes techniques de relevé ainsi que les « ***repères*** » qui permettent d'apprécier l'efficacité ou non des relevés de compteurs effectués par la société de comptage.

I. LES DIFFÉRENTS TYPES DE RELEVÉS

En fonction de la configuration de la copropriété (grande infrastructure, mauvais payeurs, syndic professionnel ou bénévole…) il peut être judicieux d'opter pour un type de relevé plutôt qu'un autre. On peut répertorier trois types de relevés collectifs plus maintenant une quatrième solution innovante développée par une des sociétés de comptage qui a signé l'accord-cadre avec nous.

Pour simplifier la lecture, nous avons repris les quatre solutions en faisant un comparatif des avantages et des inconvénients :

Types de relevés	Détail du procédé	Durée moyenne du contrat	Avantages	Inconvénients	Coût moyen de la prestation
Relevé manuel par un membre du conseil syndical ou par le Syndic bénévole	Un des membres du conseil syndical ou le syndic bénévole se rend dans chaque logement pour relever les index de compteurs	Ce type de relevé n'impose pas forcément un contrat avec une société de comptage. Il suffit d'acheter des compteurs et de demander à une société de les poser	Les avantages sont nombreux : • Absence de coût lié aux relevés • Absence d'engagement contractuel • Possibilité de faire les relevés plusieurs fois dans l'année pour détecter plus rapidement d'éventuelles fuites • Possibilité de faire coïncider le relevé du compteur général avec celui des compteurs divisionnaires • Possibilité de faire un relevé en fin d'exercice comptable	• S'assurer qu'il existe au sein de la copropriété une personne qui se chargera de faire consciencieusement cette tâche • Obligation d'avoir accès au logement à moins que les compteurs ne soient posés dans les parties communes • La personne chargée du relevé peut être tenue comme responsable en cas de mauvais relevé	Gratuit (Achat et pose du compteur entre 50 et 100 € en fonction du type de compteur)

Types de relevés	Détail du procédé	Durée moyenne du contrat	Avantages	Inconvénients	Coût moyen de la prestation
Relevé manuel par une société de comptage	Un technicien se déplace dans les logements pour relever les compteurs. Bien souvent, les compteurs sont loués à la société de comptage	5 ans	• Un engagement moins long que pour le système avec télé ou radio relevé (voir plus loin) • Les compteurs sont en théorie changés en cas de dysfonctionnement • Le conseil syndical ou le syndic n'est pas responsable en cas d'un éventuel mauvais relevé.	• Engagement d'une durée longue vis-à-vis du prestataire. • Des relevés qui se font à des dates aléatoires avec un nombre de passages prévu contractuellement • Des relevés qui sont communiqués uniquement au syndic • L'obligation d'avoir accès au logement à moins que les compteurs ne soient posés dans les parties communes. • Prestation généralement bâclée entraînant des relevés incohérents. • Des risques d'erreurs de retranscription des index	Entre 10 et 15 € / an / compteur
Relevés faits par radio-relève	Le relevé des compteurs se fait en pied d'immeuble par un technicien grâce à une console centrale qui récupère tous les index des compteurs divisionnaires	10 à 15 ans	• Le technicien n'a pas besoin de rentrer dans le logement, • Il y a théoriquement moins de compteurs non relevés. • Cela évite les erreurs de saisie manuelle	• Engagement sur une durée longue • Des relevés qui se font à des dates aléatoires avec un nombre de relevés prévus contractuellement. • Absence de contrôle manuel, en particulier lors des changements de compteur	Entre 15 et 25 € / an / compteur
Relevés faits par télé-relève	Le relevé des compteurs se fait à distance grâce à de la télé - transmission ou de la radio-transmission (GPRS) à partir de la centrale située au pied d'immeuble	10 à 15 ans	• Le technicien n'a pas besoin de rentrer dans le logement • Il y a théoriquement moins de compteurs non relevés. • Cela évite les erreurs de saisie manuelle • Possibilité pour le conseil syndical de suivre en temps réel les consommations individuelles des copropriétaires	• Engagement sur une durée longue • Un coût de location élevé • Des travaux de câblage de la centrale importants et pas toujours réalisables. • Absence de contrôle manuel, en particulier lors des changements de compteurs	Entre 20 et 30 € / an / compteur

II. COMMENT S'ASSURER QUE LA PRESTATION RÉALISÉE PAR LA SOCIÉTÉ EST SATISFAISANTE ?

Le système de la répartition des consommations d'eau en fonction des relevés de compteur permet de garantir une répartition juste du poste « ***eau*** ». Elle a aussi comme avantage de responsabiliser les occupants à savoir qu'ils paieront à hauteur de leur consommation. Cependant, cela nécessite d'avoir des relevés qui se font de façon efficace avec le moins de dysfonctionnements possible.

Cela impose donc le contrôle de plusieurs éléments dont voici certains :



a. L'âge du compteur

La durée de vie d'un compteur est limitée à 10 ans pour un compteur d'eau chaude, et à 15 ans pour un compteur d'eau froide. Au-delà, le compteur peut, soit sous-compter, soit sur-compter, soit être complètement bloqué. Pour éviter ce dysfonctionnement, il faut impérativement vérifier les deux premiers chiffres indiqués sur les compteurs qui précisent l'année de construction du compteur. Si la date est dépassée, il faut demander le changement du compteur même s'il parait fonctionner correctement.

b. Le nombre de compteurs non relevés

Des compteurs non relevés impliquent un report des charges des uns au détriment des autres copropriétaires. En effet, la différence entre le compteur général et l'addition des compteurs divisionnaires est automatiquement répartie sur les comptes des copropriétaires en fonction des millièmes de leur lot. Il est donc important de s'assurer qu'un maximum de compteurs soient relevés.

On peut considérer qu'au-delà de 10 % de compteurs non relevés, le comptage n'est pas fiable entraînant une inefficacité graduelle du dispositif d'individualisation du comptage d'eau. Pour contourner le problème, la solution est d'appliquer un « ***forfait*** » à ceux qui ne se font pas relever leur compteur. La jurisprudence est désormais bien établie concernant la légalité de ce forfait.

La position à retenir désormais est celle du « ***bon sens*** ». Deux critères sont retenus par la Cour de Cassation pour valider un forfait d'eau :
- que le copropriétaire refuse l'accès au compteur dans son logement (peu importe qu'il y ait un locataire ou non dans le logement, seul le copropriétaire du logement est responsable vis-à-vis du syndicat des copropriétaires) ;
- que le forfait corresponde de façon raisonnable à la consommation possible du logement. Le nombre d'occupants ou encore le nombre de pièces dans le logement peuvent être considérés comme des critères objectifs.

c. Le nombre de compteurs relevés par l'occupant

Le relevé manuel par l'occupant pose deux problèmes majeurs : le premier réside dans le sérieux du relevé du compteur. Il n'est pas rare de constater que l'occupant se trompe de bonne ou de mauvaise foi sur le relevé de l'index. Le second problème résulte du fait qu'il y a une double retranscription du relevé multipliant le risque d'erreurs.

En effet, une première fois l'occupant note l'index sur un papier qu'il dépose généralement sur sa porte puis le technicien le retranscrit sur son relevé. Comme pour le point précédent, au-delà de 10 % de compteurs relevés par les occupants, le comptage peut devenir moins fiable avec les conséquences évoquées précédemment.

d. Un décalage trop important entre l'index du compteur général et l'addition des compteurs divisionnaires.

L'utilisation des compteurs d'eau a pour fonction de répartir au plus juste les consommations d'eau de la copropriété. Il est donc important de vérifier que la somme des relevés de compteurs divisionnaires correspond plus ou moins au nombre de mètres cubes décomptés au compteur général.

Avancement expérimentation Eau de Paris

Dans notre précédent bulletin, nous vous informions de l'expérimentation que l'ARC mène sur les petits (mais efficaces) équipements d'économies d'eau, que l'on installe au niveau d'une douche ou d'un robinet par exemple.

Cette expérimentation progresse à grands pas. Nous avons développé des partenariats avec l'Agence Parisienne du Climat et, pour la fourniture des équipements, avec la société EQWERGY, un des précurseurs sur ce sujet dans l'habitat collectif.

Nous avons reçu un très grand nombre de sollicitations d'adhérents, preuve que, si ces dispositifs sont encore peu répandus en copropriété, ils vous intéressent beaucoup. Et qu'il est donc essentiel d'en vérifier l'efficacité. Nous continuerons donc à vous informer de la progression de cette expérimentation.

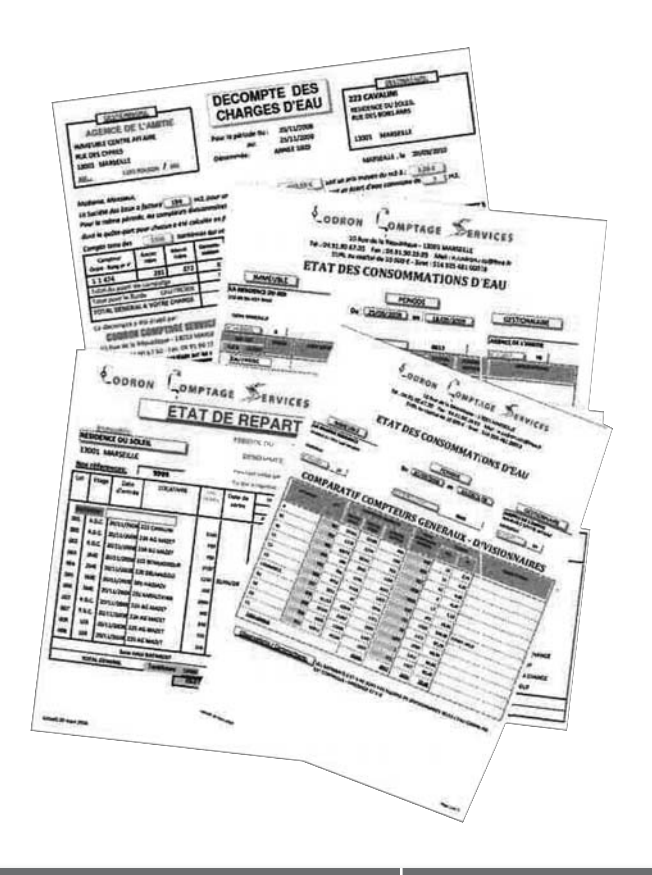
Nous reviendrons donc rapidement vers toutes les copropriétés qui nous ont sollicités. ■

III. LES DISPOSITIONS NÉGOCIÉES PAR L'ARC ET INCLUSES DANS L'ACCORD-CADRE

Comme son nom l'indique, la convention n'est pas un contrat-cadre, mais un accord-cadre. Cela implique que cet accord vient compléter le contrat de prestation de comptage proposé par la société. Il fait donc office d'avenant au contrat qu'il ne faudra pas hésiter à mettre en avant.

Nous n'allons pas reprendre ici les quinze clauses qui composent l'accord-cadre. Cependant, nous allons reprendre les différents dysfonctionnements rencontrés avec les sociétés de comptage et indiquer comment, grâce à cet accord-cadre, l'ARC a réglé ces problèmes.

Pour avoir accès à l'accord-cadre, il suffit tout simplement de s'identifier sur le site pour avoir accès aux documents sécurisés de l'ARC et taper sur le moteur de recherche « ***accord-cadre comptage d'eau*** ».
Pour avoir accès à l'accord-cadre, il suffit tout simplement de s'identifier sur le site pour avoir accès aux documents sécurisés de l'ARC et taper sur le moteur de recherche « ***accord-cadre comptage d'eau*** » (dossier adhérent du 28 mars 2013).


DECOMPTE DES CHARGES D'EAU

ETAT DES CONSOMMATIONS D'EAU

ETAT DE REPART

ETAT DES CONSOMMATIONS D'EAU

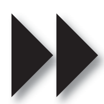
COMPARATIF COMPTEURS GENERAUX - DIVISIONNAIRES

QUELQUES RATIOS TRÈS UTILES :

- La consommation sur parties communes, hors arrosage de pelouse, ne doit pas dépasser 5 % du total des consommations privatives. Autrement dit, en cas de différence de plus de 5 % entre la consommation du compteur général et l'addition des compteurs divisionnaires, il y a un problème.
- Une personne consomme en moyenne entre 90 et 160 litres par jour.
- Une famille de 4 personnes consomme en moyenne entre 120 m^3 et 160 m^3 par an en appartement, soit entre 30 m^3 et 40 m^3 par personne.
- La proportion entre l'eau froide et l'eau chaude est d'environ 2/3-1/3, c'est-à-dire que pour 3 m^3 d'eau consommée, il y a 2 m^3 d'eau froide et 1 m^3 d'eau chaude. ■

Dysfonctionnements rencontrés	Conséquences	Que prévoit l'accord-cadre négocié par l'ARC
Les sociétés de comptage sous-traitent à des sociétés extérieures les relevés	La personne chargée des relevés est dans l'incapacité de renseigner l'occupant sur d'éventuels problèmes.	L'accord-cadre interdit l'intervention de sous-traitance sauf accord écrit du syndicat des copropriétaires.
Les relevés se font à des dates aléatoires non-conformes à la date de relevé du compteur général	Il peut exister une différence importante entre l'addition des consommations relevées aux compteurs divisionnaires et la consommation relevée au compteur général due au décalage de relevé	Le relevé des compteurs se fait entre 1 à 3 semaines maximum après le relevé du compteur général en fonction du système de relevé.
Défaut de fonctionnement de certains compteurs	Les compteurs sous-comptent ou ne tournent plus du tout	En cas de dysfonctionnement d'un compteur, la société de comptage s'engage à le remplacer dans un délai de 72 heures.

Dysfonctionnements rencontrés	Conséquences sur le dysfonctionnement rencontré	Que prévoit l'accord-cadre négocié par l'ARC
Des relevés incohérents	Le syndic ou le conseil syndical ne sont pas avisés d'une incohérence de relevé	La société de comptage s'engage à aviser le conseil syndical en cas de consommations incohérentes soit par rapport aux consommations de l'année précédente soit en fonction du relevé précédent.
En cas de changement de prestataire, la nouvelle société impute à la copropriété l'intégralité des frais de remplacement.	Le syndicat des copropriétés hésite à changer de société du fait de frais supplémentaires pour le changement de compteurs ou en cas de perte de compteurs.	La nouvelle société s'engage à prendre intégralement les frais de remplacement des compteurs même ceux perdus.
Les tarifs évoluent sans respecter les indices.	Souvent, on a pu constater une revalorisation de la facturation non-conforme aux indices indiqués sur le contrat de comptage.	Le tarif présenté à l'année de signature sera automatiquement reconduit l'année qui suit. En cas d'évolution du coût de la prestation, la société s'engage à communiquer à l'ARC toutes les modifications avec leur justification et à mentionner sur la facture la hausse constatée depuis la date de signature du contrat.
Des contrats qui imposent parfois une durée de 15 ans.	Des copropriétés qui sont menottées sur une période très longue ne sachant plus la date de fin de contrat.	Le contrat prévoit une période probatoire d'un an durant laquelle le syndicat des copropriétaires peut dénoncer le contrat sans pénalité. Par ailleurs, en fonction du système de relevage, les contrats varient entre 5 ans et maximum 10 ans.
Des relevés de compteurs qui ne sont pas fournis au conseil syndical ou dans des délais très longs.	Le conseil syndical n'a pas la possibilité de vérifier si le relevé des compteurs est correct et de détecter éventuellement des incohérences.	La société s'engage à fournir au conseil syndical dans les deux semaines le détail des relevés. Par ailleurs, seront mis sur la plateforme copro-devis.fr les relevés réalisés afin que le conseil syndical puisse les consulter à distance.
Aucune pénalité n'est prévue en cas de manquement aux obligations contractuelles ou en cas de dysfonctionnement.	La société de comptage n'est pas inquiétée d'éventuelles sanctions en cas de manquement	En cas de manquement cité dans l'accord-cadre, des pénalités de 5% du montant annuel du contrat seront appliquées sur le prix de la prestation et cela sans plafond
Maximum.	Aucune clause de résiliation anticipée n'est prévue en cas de dysfonctionnement important.	Malgré les nombreux griefs, le syndicat des copropriétaires est contraint de faire durer le contrat.
Si plus de 10% des compteurs dysfonctionnent, le syndicat des copropriétaires pourra dénoncer unilatéralement le contrat sans pénalité.	Aucune autorité extra-juridictionnelle n'est reconnue pour intervenir en cas de litige.	Même si la société de comptage est certifiée, l'organisme certificateur n'a aucun pouvoir sur la société prestataire.



Pour avoir accès à l'accord-cadre, il suffit tout simplement de s'identifier sur le site pour avoir accès aux documents sécurisés de l'ARC et taper sur le moteur de recherche « **accord-cadre comptage d'eau** » (dossier adhérent du 28 mars 2013).

LA MAÎTRISE DE L'EAU : UN ÉCO-BILAN INDISPENSABLE

On le sait, l'eau est une ressource qui, d'une part, peut venir à manquer (y compris dans nos régions) et, d'autre part, coûte de plus en plus cher. Dans un certain nombre de communes en France, le prix unitaire du mètre cube facturé atteint et même dépasse 5 € (soit 1 000 € pour 200 m³ d'eau froide, quantité consommée par de nombreuses familles peu économes).

Les éco-bilans en Copropriété

2 • Bilan « Eau »

La boîte à outils des écopropriétés

Par ailleurs, qui dit « **eau** » dit aussi « **eau chaude** », c'est-à-dire de l'eau froide **PLUS** l'énergie nécessaire pour chauffer cette eau. En ajoutant le coût de l'énergie (qui peut atteindre jusqu'à 10 € par m³ d'eau réchauffée), on peut se retrouver avec une facture annuelle de 1 500 € pour 100 m³.

« **Le problème se situe au niveau individuel** », direz-vous peut-être. « **Pourquoi faire un bilan collectif des consommations d'eau en copropriété ?** »

Ceci pour au moins deux raisons :

1 - Dans les copropriétés non équipées en compteurs divisionnaires (compteurs qui permettent de connaître la consommation de chacun), on constate souvent des niveaux de consommation très élevés, très pénalisants pour tous, mais surtout pour les personnes « **économes en eau** ».

2 - Dans les copropriétés qui sont équipées de tels compteurs, on note aussi des dérives importantes et des transferts en charges collectives (on verra comment) qui – là encore – vont peser sur tous et – une fois encore – pénaliser tous les copropriétaires y compris les plus économes, comme on le verra.

C'est pour ces raisons que l'ARC a mis au point une méthode simple et rapide pour faire le bilan « eau » de sa copropriété. Ce cahier spécial « **EAU** » doit vous permettre en quelques pages :

1 - de faire le bilan de la situation de votre copropriété, que vous ayez ou non des compteurs divisionnaires ;

2 - de repérer les niveaux des surconsommations collectives et les causes ;

3 - de comprendre pourquoi – même lorsqu'il y a des compteurs divisionnaires – il est très fréquent qu'une partie des consommations individuelles se retrouve en charges collectives ;

4 - de savoir comment agir efficacement pour maîtriser ce problème, ce qui entraînera tout à la fois :

- une baisse des consommations collectives ;
- mais aussi une baisse des consommations individuelles, y compris celles des personnes économes.

LES FUITES

Les surconsommations dues à des fuites sont fréquentes. Néanmoins, ces fuites d'eau n'occasionnent pas toujours des dégâts et ne sont pas toujours visibles, le risque est par conséquent grand que les interventions soient tardives. II faut donc essayer de mettre en place une maintenance préventive des installations.

Intervention d'une entreprise de dépannage d'urgence :

Parfois nécessaire, le coût d'une telle intervention varie entre 75 € et 300 € TTC. Cela démontre l'intérêt qu'il y a à prévenir, plutôt que d'avoir à réparer dans l'urgence.

Entretien par le personnel de l'immeuble :

C'est une solution peu coûteuse et pratique (rapidité d'intervention). Néanmoins elle ne peut s'appliquer que sur certains sites, car, d'une part, elle nécessite un niveau de qualification que l'on rencontre rarement en copropriété, et d'autre part, elle oblige à disposer d'un stock de pièces détachées (robinets, joints) et d'un matériel adapté (poste à soudure).

Intervention ponctuelle par une entreprise de plomberie

Certaines copropriétés font appel à un plombier (sans avoir souscrit de contrat), pour vérifier ponctuellement les installations (communes et privatives). Cette solution peut présenter certains inconvénients (un coût non contrôlable, l'entreprise facturant au temps passé, d'où les surprises ; et l'absence de recherche systématique de fuites non apparentes comme par exemple dans les WC), néanmoins, elle peut s'avérer très intéressante dans les petits immeubles à condition que la copropriété négocie un bordereau de prix d'intervention (main-d'œuvre et fournitures).

Contrat de maintenance des installations par un prestataire spécialisé ;

Dans ce cas, la copropriété négocie un contrat avec une entreprise extérieure pour entretenir, réparer ou renouveler les installations. C'est la solution la plus fréquente. Elle est adaptée aux immeubles moyens ou importants (+ de 50 logements).



L'INDIVIDUALISATION DES CONTRATS D'EAU

I- Pourquoi individualiser les contrats d'eau ?

- ➲ C'est le seul moyen d'aider les copropriétés en difficulté.
- ➲ Cela permet d'obtenir une gestion efficace des consommations d'eau. Chacun paie ses consommations.
- ➲ Cela permet d'appliquer à l'eau ce qui existe déjà avec l'électricité, par exemple.
- ➲ Cela permet enfin de sortir un poste important des charges de la copropriété (efficace contre les mauvais payeurs)

II- La procédure d'individualisation

Le processus d'individualisation des contrats d'eau entre le Service des Eaux et le demandeur se divise en quatre étapes :

- **étape 1** : le demandeur, donc, en copropriété le syndic adresse une demande préliminaire d'individualisation ;
- **étape 2** : le Service des Eaux instruit la demande et indique si les conditions sont remplies ;
- **étape 3** : le syndic confirme sa demande et réalise les travaux ;
- **étape 4** : le Service des Eaux procède à l'individualisation des contrats.
  (En référence à la circulaire 2004-3 UHE/QC4/3 du 12 janvier 2004).

1- La demande préliminaire

Le représentant de la copropriété, qui souhaite l'individualisation des contrats d'eau, adresse au Service des Eaux (**exemple** : la SFDE sur Cergy), en recommandé avec accusé de réception, un dossier technique comprenant notamment une attestation de conformité portant sur les installations nouvelles, conformément aux articles R.1321- 43 à 59 du Code de la santé publique.

Cette attestation doit être assortie d'un dossier technique, élaboré par un prestataire de son choix et comprenant :

- un schéma de principe des installations d'eau intérieures comprenant diamètre, nature et identification (gaine technique, colonne montante, chaufferie, chauffe-eau, bâche, surpresseur, échangeur … devront être repérés) ;
- les caractéristiques des réseaux et des ouvrages annexes ;
- des croquis de repérage des lieux d'implantation des futurs comptages (échelle maxi 1/100ème).

Les documents devront permettre de déterminer la nature, le diamètre et la longueur des matériaux constitutifs du réseau intérieur d'eau potable.

Le demandeur dépose un dossier par site. On entend par site, tout ensemble collectif dont le comptage est assuré (avant individualisation) par un seul compteur général (compteur géré par le Service des Eaux). Si nécessaire, le demandeur fournit un programme des travaux qu'il compte entreprendre.

Dans le cas d'une copropriété, le demandeur fourni l'acte valant décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires d'autoriser la réalisation de l'étude technique et, le cas échéant, l'établissement du programme de travaux. Cette décision doit respecter les conditions relatives à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Un copropriétaire ne peut adresser en son seul nom une demande d'individualisation.

2- L'instruction de la demande par le Service des eaux

Lorsque le dossier déposé par le demandeur est complet (au regard des prescriptions du règlement de service, du présent document, du décret n° 2003-408 du 28 avril 2003 pris en application de l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain), le Service des Eaux instruit la demande (le dossier doit être adressé en recommandé avec accusé de réception).
À défaut, le dossier est retourné au demandeur. Le Service des Eaux dispose d'un délai de 4 mois pour vérifier la conformité des installations (attestation de conformité sanitaire et dossier technique) et, si nécessaire, la conformité du programme de travaux aux prescriptions qu'il a établies. Elle indique, le cas échéant, les modifications à apporter au projet. Elle peut procéder à une visite des installations concernées par l'individualisation et demander des informations complémentaires au propriétaire.

Le Service des Eaux transmet, en même temps, les conditions d'organisation et d'exécution du service, notamment sous forme du règlement de service, les conditions tarifaires, les contrats d'abonnement (à remplir par les locataires ou copropriétaires) ainsi que le modèle de convention. Cette transmission permet au demandeur d'informer, selon le cas, les copropriétaires ou les locataires.

3- La confirmation de la demande

La confirmation de la demande doit être transmise en recommandé avec accusé de Réception.

Dans une copropriété, la décision définitive portant, d'une part, sur la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et, d'autre part, sur la réalisation des travaux nécessaires, doit être votée à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le procès-verbal correspondant au vote doit être joint au dossier pour permettre au Service des Eaux de soumettre à son service juridique la légalité de la demande.

Avant transmission de la demande au Service des Eaux, les copropriétaires sont tenus d'informer leurs locataires éventuels de la prochaine individualisation des contrats de fourniture d'eau, en leur précisant les conséquences techniques et financières. Dans le cas d'un logement lucratif, le contrat individuel est conclu entre le locataire et le Service des Eaux, sans accord différent entre le bailleur et le locataire.

Le quatrième alinéa de l'article 44 de la loi n° 86 -1290 du 23 décembre 1986, modifiée, impose une information par affichage dans les parties communes d'un procès-verbal abrégé des décisions prises en Assemblée Générale des copropriétaires relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux. Et en vertu de l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndic notifie dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale les décisions aux copropriétaires opposants ou défaillants.

L'information des locataires, comme celle des copropriétaires non présents à l'Assemblée Générale, ne doit pas être négligée, afin de faciliter par la suite la signature des contrats individuels. Le syndic, mandaté par le syndicat des copropriétaires, confirme alors la demande de ce dernier auprès du Service des Eaux, en y joignant les documents prévus par l'article 5 du décret n° 2003-408 du 28 avril 2003.
Pour permettre l'individualisation des contrats, le syndic devra également fournir au Service des Eaux l'identité et l'adresse des copropriétaires, et les propriétaires bailleurs devront fournir l'identité et l'adresse de leurs locataires. Il joint également, en deux exemplaires, le modèle de convention rempli et signé par ses soins auquel est annexé le programme et le planning des travaux.

Dans les deux cas 3-1 et 3-2, la transmission des informations relatives aux futurs abonnés est retranscrite par le demandeur dans un fichier informatique prédéfini par le Service des Eaux. Le but de cette exigence est de faciliter le transfert de données du demandeur vers le Service des Eaux, et donc d'accélérer l'instruction des demandes.

Une fois le dossier réceptionné et la convention dûment remplie, le Service des Eaux valide et signe la convention qui devient dès lors exécutoire, et poursuit l'individualisation dans les délais fixés par celle-ci. Un exemplaire de la convention est transmis au demandeur.

Tout dossier incomplet sera retourné au demandeur par le Service des Eaux.

Le demandeur fait réaliser les travaux éventuellement nécessaires par le prestataire de son choix.

4- Prescriptions relatives aux travaux de mise en conformité.

Les dispositions techniques figurant au règlement de service sont à respecter impérativement ; ainsi :

- Les compteurs seront de préférence placés en gaine technique. Il est vivement souhaitable qu'ils ne soient pas situés à l'intérieur des appartements. Cette disposition permettrait le bon déroulement du service (relève, renouvellement du compteur…).
- Dans le cas de petits immeubles collectifs, les compteurs individuels (au maximum 5 à 6) sont idéalement positionnés (avec une nourrice) dans un regard extérieur dans la mesure où le domaine privé le permet.
- Il est nécessaire de laisser un volume d'encombrement pour l'installation des compteurs et pièces annexes.
- Le demandeur devra laisser une manchette de 170 mm avec une coquille de côté (un filetage de 20/27) pour la mise en place du compteur (110 mm) et du clapet anti-retour (58 mm).
- Les compteurs et les clapets seront posés et fournis par le Service des Eaux.
- Les frais de pose du compteur et du clapet sont à la charge du demandeur selon les tarifs en vigueur.
- Le demandeur devra installer, dans les conditions hydrauliques adaptées, un robinet d'arrêt avant compteur individuel inviolable avec un papillon de manœuvre.
- Le demandeur devra assurer l'identification de chaque départ d'eau, par rapport au logement, au niveau du robinet d'arrêt (rigide et non altérable par l'eau).

Une fois les travaux terminés, le demandeur devra en informer le Service des Eaux par écrit. Un rendez-vous sera fixé pour vérifier leur réalisation.

5- L'individualisation.

Le Service des Eaux procède à l'individualisation des contrats dans un délai de deux mois à compter de la modification de la réception des travaux (circulaire 2004-3 UHC/QC4/3 du 12 janvier 2004) et effectuera un relevé contradictoire de la totalité des compteurs en présence du propriétaire.

Le Service des Eaux fournit au demandeur les anciens compteurs déposés.

L'article 93 de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 prévoit l'individualisation des contrats de chaque copropriétaire. « *Tout service public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est tenu de procéder à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau à l'intérieur des immeubles collectifs d'habitation et des ensembles immobiliers de logements dès lors que le propriétaire en fait la demande.*

Lorsqu'elle émane d'un propriétaire bailleur, la demande est précédée d'une information complète des locataires sur la nature et les conséquences techniques et financières de l'individualisation des contrats de fourniture d'eau et fait l'objet, s'il y a lieu, d'un accord défini par l'article 42 de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. Le propriétaire qui a formulé la demande prend en charge les études et les travaux nécessaires à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau, notamment la mise en conformité des installations aux prescriptions du code de la santé publique et la pose de compteurs d'eau. Les conditions d'organisation et d'exécution du service public de distribution d'eau doivent être adaptées pour préciser les modalités de mise en oeuvre de l'individualisation des contrats de fourniture d'eau, dans le respect de l'équilibre économique du service conformément à l'article L. des immeubles concernés par l'individualisation n'est pas assurée par la collectivité responsable du service public ou son délégataire, cette gestion est confiée à un organisme public ou privé compétent conformément aux dispositions du code des marchés publics. Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article ».

TRAITEMENT DE LA CORROSION DES RÉSEAUX

I- La corrosion des réseaux

La corrosion et l'attaque des canalisations par la rouille peut aller jusqu'au percement de celles-ci.

Plusieurs facteurs séparés ou conjugués peuvent jouer :
- L'eau peut, en raison de son acidité, être agressive pour les canalisations (l'eau est acide si son pH est faible, c'est-à-dire inférieur à 7).
- Par ailleurs, de l'air peut se trouver piégé dans les canalisations et l'oxygène contenu dans l'eau provoque de l'oxydation.
- La galvanisation des canalisations en acier peut être mal réalisée. Rappelons que l'acier s'oxyde facilement et que c'est pour cela qu'on le galvanise (c'est-à-dire qu'on le protège par une couche de zinc).
- Enfin des phénomènes d'électrolyse peuvent se produire dans les canalisations faites avec des métaux différents (ce qui se rencontre parfois à la suite de travaux au cours desquels l'entreprise n'a pas employé les matériaux d'origine).

II- Action contre la corrosion

a) Action sur le réseau.

Si le développement de la corrosion et le dysfonctionnement de l'installation sont liés à la présence de l'oxygène, on utilise fréquemment, pour l'éliminer, les procédés de dégazage mécanique. Il s'agit de dispositifs de purge mis en place aux points hauts des circuits.

b) Action sur l'eau et les canalisations.

Comme on l'a dit, de très nombreux dysfonctionnements sont dus à la présence dans les circuits de métaux de natures et polarités différentes (acier, cuivre, aluminium et alliages...) d'où résultent des corrosions localisées pouvant aboutir rapidement à des perforations.

On distingue deux grands types de procédés : ceux dits à anodes solubles (aluminium ou magnésium) et ceux par addition de réactifs liquides.

Procédés à anode soluble
On place une anode soluble de magnésium (dont une tige) dans une cellule en acier galvanisé. Autre solution plus moderne, qui était auparavant employée uniquement pour protéger les ballons et s'applique aujourd'hui à l'ensemble du réseau d'eau chaude, on place une anode en aluminium actionnée par un courant électrique qui se dissout dans l'eau et dépose un véritable film protecteur sur les parois des canalisations.

Injection de produits
Seuls sont concernés ici les procédés chimiques par injection de polyphosphates de zinc ou silicophosphates dans le circuit d'eau, après adoucissement préalable éventuel et avant chauffage, créant sur les parois des tubes un film protecteur et améliorant la solubilité des minéraux. L'adoucissement préalable de l'eau n'est nécessaire que pour un TH supérieur à un certain seuil (350 pour les procédés les plus performants) ; se reporter à l'avis technique du procédé.

Il s'agit d'injecter des produits solubles dans l'eau, polyphosphates de zinc ou silicophosphates, par l'intermédiaire d'une pompe doseuse. Celle-ci peut fonctionner avec un compteur émettant des pulsions électriques et déclenchant l'injection de la solution. En effet, la difficulté est de bien contrôler la proportion de produit injecté par rapport au débit et au volume de l'eau à traiter. Les produits doivent être autorisés par le ministère de la Santé et les procédés mis en œuvre faire l'objet d'un avis technique précisant le domaine d'application qui peut être circonscrit au type du circuit eau chaude, eau froide, ou chauffage; à un type de réseau acier galvanisé ou encore à certaines qualités d'eau (par exemple eau dont le TH est compris entre 5 et 25°F).

Le contrôle de la qualité
Les procédés de traitement de l'eau chaude sanitaire relèvent de l'additif n° 4 du DTU 60-1 relatif aux

prescriptions les plus aptes à prévenir les corrosions dans les circuits d’eau, et de la procédure de l’avis technique (ATEC).

L’avis technique délivré par le CSTB pour chaque procédé, et pour une durée déterminée, prévoit :
- l’autocontrôle des matières premières et du produit fini par le titulaire de l’ATEC ;
- le suivi technique trimestriel des installations de production d’eau chaude sanitaire effectué par le titulaire et comprenant les contrôles suivants ;
- relevé des index des compteurs et de la consommation moyenne de produit avec calcul de la dose moyenne de traitement ;
- analyse de la teneur en silicates des eaux brutes, départ et retour ;
- dosage du fer total (sa présence est un indice de corrosion) ;
- analyse nécessaire au bon fonctionnement du prétraitement éventuel (adoucissement) ;
- contrôle du réglage du poste et modification éventuelle des réglages.

Conseil aux adhérents : il faut vérifier que toutes ces opérations sont bien effectuées. L’autocontrôle de la fabrication du produit est vérifié une fois par an par le CSTB et le suivi des installations tous les deux ans en moyenne.

La réglementation sanitaire

La teneur maximum par litre d’eau est de 5 mg pour les polyphosphates et de 10 mg pour les silicates (circulaire ministérielle du 05/06/1964).

L’installation

Ces produits de traitement sont injectés dans les circuits par une pompe doseuse asservie à un compteur émetteur d’impulsions. Par conséquent, la consommation d’un produit déterminé est proportionnelle au volume d’eau traitée (à qualité constante) et de l’ordre de 80 à 100 ml/m^3.

Avant démarrage du traitement sont prévues une analyse de l’eau et une étude du réseau pour vérifier sa conformité à l’additif n°4 du DTU 60-1.

Ces entreprises peuvent soit être sous-traitantes de l’exploitant de chauffage, soit traiter directement avec la copropriété du syndic.

Le prix du produit ne comprend pas sa fourniture, les prestations prévues dans le suivi technique avec la copropriété.

L’entretien du groupe de dosage, l’approvisionnement du produit, le remplacement des pièces d’usure, la surveillance du fonctionnement de l’installation, le démontage et remontage du tube témoin, incombent à l’utilisateur (en pratique au chauffagiste). Le coût du traitement en m3 d’eau chaude sanitaire, hors amortissement du matériel et autres prestations, se situe entre 0,35 et 0,50 euro TTC par m^3 selon l’importance de l’ensemble immobilier (région parisienne) et dans le cas d’une facturation directe au syndicat des copropriétaires.

Renseignez-vous sur le prix des produits facturés à votre copropriété. Nous pourrons vous dire s’ils sont exorbitants ou raisonnables, ce qui vous permettra de les contrôler.

PARTIE IV

PRÉSERVATION DE LA SÉCURITÉ ET DE LA SANTÉ EN COPROPRIÉTÉ

Sécurité incendie

LES EXTINCTEURS

I- Législation

II faut savoir qu'en tant qu'outil de lutte contre l'incendie, les extincteurs ne sont réellement obligatoires en immeuble d'habitation que dans quatre cas :

A) Dans les Immeubles de Grande Hauteur (IGH)

Ce sont ceux qui sont définis par l'article R 122.2 du Code de la construction comme des immeubles dont le plus haut niveau est à plus de 50 mètres du sol accessible aux secours. L'arrêté du 18 octobre 1977 précise les moyens de lutte contre l'incendie (robinets d'arrêt, extincteurs, dispositifs d'extinction automatique...). Nous renvoyons nos adhérents confrontés à ces problèmes au texte même de l'arrêté et à notre technicien conseil.

B) Dans les parcs de stationnement couverts

L'arrêté du 31 janvier 1986 (articles 95 et 96) impose l'installation d'un extincteur portatif par tranche de 15 places (pour 100 m^2 soit 15 véhicules), ainsi que la présence d'une caisse de 100 litres de sable meuble (+ une pelle ou un sceau) pour chaque niveau.

C) Dans les chaufferies

L'arrêté du 21 mai 1968 et celui du 23 juin 1978 distinguent les chauffages :
- au fuel : deux extincteurs à poudre par brûleur avec un maximum exigible de quatre + bac à sable de 100 litres avec pelle dans le local
- au charbon : le dispositif doit comprendre deux extincteurs à eau pulvérisée par brûleur ;
- au gaz : dans ce cas l'obligation est ramenée à un extincteur à poudre 6 kg + panneaux « ne pas utiliser sur flammes gaz » par chaufferie.

Si le local de stockage est différent de la chaufferie, il faut ajouter un extincteur sur le lieu de stockage :

D) Dans les locaux de machinerie d'ascenseur

Cette obligation relève actuellement du prestataire (ascensoriste chargé de l'entretien) selon les termes du Code du travail.

Pour être encore plus précis, il faudrait connaître la date du permis de construire de l'immeuble (ou de déclaration de chantier) : en effet, ces obligations ne sont pas rétroactives.

Nota 1 : les immeubles affectés aux activités et tout particulièrement ceux qui abritent des Établissements Recevant du Public (ERP), sont soumis à d'autres obligations beaucoup plus contraignantes.

Nota 2 : pour être complet, rappelons que les autorités préfectorales ou municipales peuvent rendre obligatoires tels ou tels équipements de lutte contre l'incendie. Il faut donc vous renseigner auprès de ces administrations.

II. Types d'extincteurs

Plusieurs types sont utilisés en fonction de la nature des feux :

A) À eau pulvérisée avec additif *

II s'agit d'un appareil qui projette un liquide à température ambiante. Agissant par refroidissement, il peut aussi permettre de combattre les feux d'origine liquide (essence, huile...).

B) À poudre polyvalente ABC

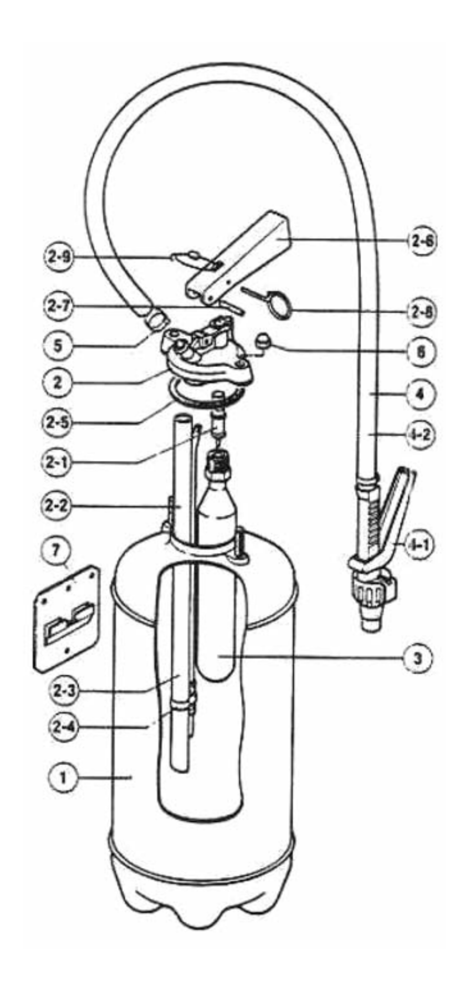
L'action sur le feu se fait par réaction chimique ou étouffement. A noter : il s'agit d'une poudre bleue qui peut difficilement être enlevée après un sinistre.

C) À dioxyde de carbone (C02)

II s'agit d'un gaz inerte, non conducteur d'électricité, qui agit en supprimant l'oxygène nécessaire au feu, ou par refroidissement, l'agent extincteur sort à une température de – 78° de l'appareil

III. Classification selon la nature du feu

Il existe plusieurs classes de feux, dont les 3 principales A, B et C sont rencontrées en immeuble d'habitation.
Classe A : elle concerne les feux de combustible solides (bois, papiers, carton, tissu, certains plastiques, etc.).
Classe B : elle concerne les feux de liquides inflammables (huiles, essence, fuel, alcool, etc.).
Classe C : elle concerne les feux de gaz (butane, propane, etc.).



1 Corps d'extincteur peint	
2 Robinet monté sans bouteille CO^{2} sans tuyau	
2-1	Percuteur monté
2-2	Tube plongeur
2*3	Tube de détassement
2-4	Collier de serrage tube CO^{2}
2-5	Joint du robinet
2-6	Poignée de percussion
2-7	Goupille cannelée GO6
2-a	Goupille De sécurité
2-9	Fil à plomber avec plomb
3	Bouteille CO^{2} 120 g
4	Soufflette avec tuyau
*-1	Soufflette avec jet
4.2	Tuyau a 13/19 • Longueur 650
5	Collier de serrage tuyau
6	Ecrou borgne zingué M8
7	Support mural zingué

Feu électrique : ce sont des feux souvent assimilés à la classe B.
A ces différentes classes correspondent les types d'extincteurs énumérés au point 2.
À la classe A, correspond l'extincteur à eau pulvérisée avec additif.
Aux classes B ou C, correspondent les extincteurs à poudre polyvalente.
Les feux électriques sont traités avec des extincteurs au dioxyde carbone.
Il ne se vend plus en France d'extincteur à eau sans additif.

IV. Description d'un extincteur

Il existe 2 technologies :

- l'extincteur à pression permanente (toujours sous pression) ;
- l'appareil à pression auxiliaire : le gaz propulseur contenu dans une cartouche interne n'est libéré qu'après percussion, au moment de l'emploi (voir schéma ci-contre).

V. Vérification périodique et entretien

A) Vérification annuelle

II s'agit d'une opération annuelle obligatoire visant à contrôler le bon fonctionnement de l'appareil :

1. appareil à pression permanente : le contrôle consiste à vérifier la pression et la qualité du contenu de l'appareil,soit par une mesure externe, soit par une pesée ;
2. appareil à pression auxiliaire : il s'agit de contrôler le bon fonctionnement interne de l'appareil après démontage.

B) Durée de vie, recharges obligatoires ou échange standard du matériel

L'APSAD ne concerne que le risque industriel et ne s'applique pas aux immeubles d'habitation.

La durée de vie d'un extincteur est théoriquement de 20 ans.

L'agent extincteur a une durée de vie limité et il doit être remplacé selon le type (additif ou poudre) en moyenne tous les 5 ans (de 4 à 7 ans).

Attention à l'emplacement de l'extincteur qui peut craindre l'humidité ou le gel.

Depuis quelques années une grande visite de maintenance est rendue obligatoire au bout de 10 ans. Le coût de cette grande visite est assimilable à un remplacement de l'extincteur.

VI. Savoir les sélectionner

Choix de l'appareil en fonction du lieu dans l'Immeuble
Sachant que à la classe A correspond l'extincteur à eau pulvérisée avec ou sans additif, qu'aux classes B ou C correspondent les extincteurs à poudre polyvalente, et que les feux électriques sont traités avec des extincteurs au dioxyde de carbone, on trouve ces différents types d'extincteurs dans les lieux suivants :

	Types d'extincteurs		
	À eau pulvérisée avec additif	**Poudre ABC polyvalente**	**C02**
Types de locaux			
Escalier	X		
Local poubelles	X	X	
Parking	X	X	
Machinerie d'ascenseurs			X
Chaufferie		X	

A) Le poids de l'appareil

Un appareil trop lourd serait un handicap lors de l'utilisation. Un extincteur à poudre, pour une charge de 9 kg, a un poids total de plus de 16 kg, d'où une difficulté de manipulation certaine.

Nous avons donc sélectionné les appareils suivants :

Type d'appareils	Poids de la charge	Poids total
Poudre polyvalente 6kg²	6 kg	10 / 11 kg
Eau pulvérisée	6kg	10 kg/11kg
C02	2kg	5/7 kg

B) Sérieux du vendeur

Choisir son prestataire avec soin parmi :

Qu'il soit fabricant disposant de son propre réseau de vente ou fabricant avec des filiales ou des concessionnaires ou distributeurs, il est recommandé de choisir un prestataire certifié NF SERVICE APSAD.

Cette certification délivrée conjointement par l'AFNOR et le Centre National de Protection et de Prévention (organisme public) garantie que le personnel est au moins titulaire du CAP de vérificateur extincteur, dispose d'une structure organisée qui fait l'objet d'audit de qualité au moins tous les 3 ans, d'une gamme complète d'appareil, et respecte des règles et procédures techniques connues.

Les grandes entreprises présentent l'avantage d'avoir un réseau national, mais l'inconvénient d'être peu réactives et quelque fois plus chères que les revendeurs.

C) Prix

Trop souvent la facturation s'élève à plus de 150 Euros (voire 200), alors que le prix moyen est d'environ entre 90 et 100 Euros TTC pour un modèle à poudre polyvalente (6 kg), pose comprise. Pour une commande de plusieurs appareils, il faut demander une réduction pour la pose.

D) Entretien du matériel

Les contrats d'entretien sont souvent beaucoup trop chers. Il ne faut absolument pas dépasser 27 Euros TTC pièces incluses par extincteur, pour environ 36 Euros TTC de déplacement dans le cadre d'un contrat annuel.

E) Changement de « cartouche »

On rencontre trop souvent des entreprises facturant, en plus de leur contrat de maintenance, des pièces détachées comme des cartouches (recharge) à des prix exorbitants (75 à 110 Euros TTC). Ces entreprises sont à exclure (et à nous signaler).

F) Garanties sur le matériel

Les appareils doivent être entretenus tous les ans et faire l'objet d'une grande visite au bout de 10 ans après la mise en service. L'absence d'entretien est préjudiciable au fonctionnement de l'appareil le jour venu.

VII. Comment Copropriété Services peut vous aider ? (Adhérents collectifs uniquement)

1) Bénéficier des prix du groupement d'achat ?

Si vous souhaitez un devis ou recevoir une documentation, nous contacter en précisant vos besoins.

Pour passer commande : nous téléphoner ou nous écrire.

Les prix fournis comprennent la livraison et la pose des extincteurs.

Les délais d'intervention sont de moins de 15 jours.

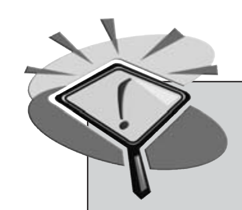
2) Faire un audit de vos équipements ?

Copropriété-Services réalise des audits qui contribuent à vérifier que l'ensemble immobilier possède le nombre suffisant d'extincteurs et que la maintenance est correcte. Tous les conseils de prévention sont exposés pour prévenir tout risque d'incendie.

Il s'agit d'abord de préciser si l'immeuble est astreint à des obligations précises, de faire un constat de l'adéquation avec ces obligations, de déterminer quelles mesures seraient susceptibles de réduire les risques en la matière, et surtout d'analyser les contrats en cours afin de pouvoir générer des économies,., ,

Ce diagnostic est conçu, ainsi que tous nos audits payants, comme une Assistance à Maître d'Ouvrage (A.M.O.).

Notre offre va bientôt s'étendre aux Immeubles de Grande Hauteur (IGH).



Les + Copropriété-Services

- ➲ Une permanence assurée en matière de sécurité incendie par expert pour les adhérents de l'ARC.
- ➲ Un choix de références et de produits.
- ➲ Prix négociés sur le prix de marché sur l'ensemble des éclairages de secours pour moins de 100 euros.

LES BLOCS D'ÉCLAIRAGE DE SÉCURITÉ

I. La législation

L'arrêté du 31 Janvier 1986, et ses modificatifs ultérieurs, relatifs à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation imposent un éclairage de sécurité pour permettre, dans les cas suivants, aux occupants de quitter l'immeuble :

- immeubles de plus de 28 mètres de hauteur ;
- parcs de stationnement couverts d'une surface supérieure à 100 m^2.

On peut aussi envisager d'installer de tels blocs dans les cages d'escaliers ne recevant aucune lumière naturelle.

II. Les blocs autonomes d'éclairage

Caractéristiques :

Il existe plusieurs catégories de blocs de secours. Les deux catégories les plus fréquemment rencontrées en immeubles d'habitation sont les suivantes :

- les blocs dont l'autonomie est de 6 heures.

Ce sont des blocs qui chargent en permanence des batteries internes qui les rendent autonomes. En cas de coupure de courant, les batteries prennent le relais et déchargent un éclairage d'une puissance de 10 lumen pendant 6 heures. Ces blocs sont dits « d'habitation » on les trouve dans les cages d'escalier et sur les paliers d'étage.

- les blocs dont l'autonomie est d'une heure.

Ce sont des blocs qui chargent en permanence des batteries internes qui les rendent autonomes. En cas de coupure de courant, les batteries prennent le relais et déchargent un éclairage d'une puissance de 40 à 50 lumen pendant 1 heure.

Ces blocs sont dits « ERP » (Etablissement Recevant du Public), on les trouve dans les rez de chaussée et sous sols d'immeubles d'habitation.

Les blocs d'habitation sont toujours un peu plus chers que les blocs ERP. Il faut chercher une offre inférieure à 100 € TTC par bloc livré posé.

Les systèmes anti-vandales :

Les fabricants proposent des blocs contre le vol et les dégradations avec les caractéristiques suivantes :

- une grille de protection du bloc ;
- une ouverture de la grille par une clé spéciale.

Si les systèmes proposés permettent d'éviter certains actes de vandalisme, il est toujours possible d'arracher ou de casser le bloc lui-même avec des outils type tournevis ou marteau. Apposer les blocs secours suffisamment haut pour éviter les dégradations (dans certains cas, la réglementation impose un emplacement haut et bas).

III. L'entretien

Maintenance

➲ Entretien mensuel : il convient de s'assurer tous les mois du bon fonctionnement de la lampe « *témoin* », et de vérifier que les LED (petites ampoules de couleurs) sont allumés en vert et de manière fixe.

NB : ce contrôle, qui est visuel, peut être effectué par tout conseiller syndical.

➲ Entretien semestriel ou annuel : la vérification de l'autonomie des blocs consiste à les faire fonctionner le bloc pendant sa durée de décharge (6 heures ou 1heure).

Contrats de vérification

La réglementation (article 103 de l'arrêté du 31 janvier 1986) exige que les vérifications soient effectuées par des organismes ou techniciens compétents, choisis par les propriétaires (et par l'Assemblée générale dans le cas des copropriétés, dont le Syndic représente les copropriétaires pour la signature et le contrôle des contrats).

L'entreprise engage sa responsabilité vis-à-vis de la copropriété.

Prix d'un contrat

Prévoir 12 € TTC par bloc, sur la base de 20 blocs, pour 2 vérifications par an, plus environ 25 € TTC pour remplir le registre de sécurité que l'arrêté du 31/01/1986 a rendu obligatoire. Les prix indiqués comprennent l'opération de vérification et le changement des petites pièces (ampoules...), mais non celui du bloc proprement dit qui revient à plus de 80 € HT pour les parkings et 92 € HT pour les immeubles en rez-de-chaussée, hors la pose (environ 26 € HT par bloc). On imagine la dépense quand il faut changer plusieurs blocs, parce que les accumulateurs ne fonctionnent plus ou que les blocs sont détériorés.

IV. La durée de vie d'un bloc secours

En moyenne de 3 à 4 ans, en raison souvent des actes de vandalisme, mais aussi suite à de nombreuses pannes de courant qui font alors fonctionner les blocs pendant plus d'une heure, ce qui décharge complètement les accumulateurs. En cas de coupure prolongée, isoler les blocs du circuit électrique par « une mise au repos » des blocs autonomes. Ce système n'est possible que s'il existe un dispositif de commande des blocs indépendants. Le changement de blocs peut être l'occasion d'en installer de nouveaux avec contrôle à distance.

Copropriété-Services négocie régulièrement, avec certaines entreprises référencées, le prix du remplacement de ces blocs (installation et pose comprises) et celui des pièces détachées.



Les + Copropriété-Services

- Une permanence assurée en matière de sécurité incendie par un expert, pour les adhérents de l'ARC.
- Un choix de références et de produits.
- Prix négociés sur le prix de marché sur l'ensemble des éclairages de secours pour moins de 78 euros ttc pour les blocs « ERP » et 88,00 € TTC pour les blocs « habitations », pour un minimum de 20 blocs.

LES SYSTÈMES DE DÉSENFUMAGE

I- Législation

L'arrêté du 31 janvier 1986 oblige à installer un système de désenfumage en partie haute de la cage d'escalier, dans les immeubles de plus de deux étages. Précisant les types de matériel à utiliser en fonction de la taille de l'immeuble, il s'applique à tout immeuble construit après la date de la publication de l'arrêté. Cette loi n'est pas rétroactive, sauf avis contraire des pompiers.

II. Systèmes de désenfumage

II-1 DESENFUMAGE VERTICAL ou EXUTOIRE DE FUMEE

Le désenfumage s'effectue par une ouverture pratiquée dans le toit, appelée *lanterneau,* qui permet l'évacuation des fumées en cas d'incendie. L'ouvrant peut être de toiture ou de façade. Son ouverture est assurée soit par un système automatique de détection de fumée, soit manuellement, soit les deux.

Plusieurs possibilités selon la classification de l'immeuble (2,3A,3B, 4)

Ouverture automatique
Par un dispositif appelé « *détecteur-déclencheur* », la présence de fumées actionne l'ouverture du lanterneau.

Ouverture manuelle
Ouverture directe du lanterneau par un occupant. Sur la base d'un système :

- **mécanique :** ouverture du lanterneau par un treuil ou une manette qui actionne la commande (on parle parfois de « *tirez lâchez* ») ;
- **pneumatique :** on percute un bouton de commande qui libère un gaz déclenchant l'ouverture du lanterneau (ce bouton est situé dans un boîtier fermé, fixé au mur par une vitre à briser en cas d'urgence) ;
- **électrique :** système similaire au système pneumatique, dont l'énergie électrique est à l'origine du déclenchement du lanterneau.

II-2 DESENFUMAGE HORIZONTAL

Le désenfumage horizontal est constitué d'un ou plusieurs détecteurs de fumée à chaque niveau de l'immeuble et de deux grilles asservies (la grille basse servant d'entrée d'air et la grille haute d'évacuation des fumées), et d'un déclencheur manuel.

Lorsqu'un détecteur de fumée est sollicité, les grilles de l'étage considéré s'ouvrent automatiquement pour évacuer la fumée, les grilles des autres étages restant strictement fermées pour éviter que les fumées ne se propagent dans les étages.

Si un habitant est témoin d'un début d'incendie il peut engager le processus en appuyant sur le déclencheur manuel situé à chaque étage.

Ce processus est conduit par une « centrale « incendie qui est souvent installée soit dans la loge soit dans un placard technique au RDC.

Le désenfumage, qu'il soit vertical ou horizontal, est un équipement de <u>sécurité incendie primordial</u>, car il permet aux résidants d'évacuer l'immeuble par l' escalier en cas d'incendie sans être asphyxier par les fumées.

III. Entretien des systèmes

L'article 101 de l'arrêté du 31 janvier 1986 prévoit une **vérification annuelle du matériel.** L'article 103 spécifie l'obligation de faire appel à des organismes ou des techniciens compétents, choisis par les propriétaires (et par l'Assemblée générale dans le cas des copropriétés, dont le Syndic représente les copropriétaires pour la signature et le contrôle des contrats).

L'entreprise engage sa responsabilité vis-à-vis de la copropriété.

Le coût d'entretien des exutoires de fumée varie selon que l'accessibilité de l'appareil en toiture (velux, lanterneau) est facile ou pas, nécessite une échelle normale ou plus grande. Le prix de ces prestations se situe entre 55 et 80 € TTC

Le coût d'entretien du désenfumage horizontal et similaire à celui d'une détection et alarme incendie. Il faut contrôler le bon fonctionnement de chaque équipement en faisant un essai réel, et tester tous les composants de la « centrale ».
Par exemple pour un immeuble moyen R+6 le prix est de 480,00 € TTC.

La plupart de ces installations existantes sont équipés de détecteur de fumée à source ionisante. Ces détecteurs devront être remplacés en 2012 par une autre technologie.

Copropriété-Services a établi un contrat-type des opérations. Dans le cadre des missions d'audits de sécurité incendie que nous réalisons, il est possible de faire contrôler le bon entretien de ces installations.

LES PLANS D'ÉVACUATION « INCENDIE »

I. Législation

L'article 100 de l'arrêté du 31 janvier 1986 fait obligation d'afficher dans les halls d'entrée, près des accès aux escaliers et aux ascenseurs :

- les consignes à respecter en cas d'incendie,
- les plans des sous-sols et du rez-de-chaussée.

Les consignes à respecter en cas d'incendie, particulières à chaque type d'immeuble, doivent être également affichées dans les parcs de stationnement, s'il en existe (à proximité des accès aux escaliers et aux ascenseurs).

II. Présentation du produit

L'AFNOR, l'Association Française pour la Normalisation, a édité une norme (NF S. 60-303) qui précise les indications qui doivent figurer ;

- les consignes de sécurité incendie en cas de sinistre,
- un plan d'évacuation pour les occupants de l'immeuble,
- un plan d'intervention à l'intention des services de secours.

La norme a fixé des couleurs pour la réalisation du plan :

- vert : issues de secours,
- rouge : équipements de protection et lutte contre les incendies,
- bleu : réseau d'eau,
- jaune : robinets de gaz.

Et des règles de réalisation (épaisseur des traits selon la qualité des murs, symboles, et qualité d'impression)
Sur fond blanc, les bâtiments apparaissent en noir.

À noter cependant que cette norme n'est pas obligatoire. C'est pourquoi, si votre syndic ou une société spécialisée vous dit : « *Il faut changer tous vos plans, car ils ne sont pas aux normes* », ne tombez pas dans le piège.

Refusez de payer les éventuelles factures qu'on vous présentera. Si, malgré tout vous voulez absolument mettre des plans « *aux normes* », méfiez-vous car les prix vont du simple au quadruple et contactez-nous pour avoir des adresses sérieuses.

Par contre s'il y a des travaux importants dans l'immeuble il faut songer à corriger les plans d'évacuation existants et les mettre à jour.

III. Formats

En général, le format le plus courant est le format A3. Ce qui est important est que le plan soit facilement lisible et bien orienté. Ce qui est à droite sur le plan doit être à la droite du lecteur dans la réalité.

IV. Abus sur les prix

Nous avons relevé des écarts (mais pas toujours) souvent dus à la nécessité d'effectuer un état des lieux lorsque les plans ne peuvent être fournis : 350 Euros TTC le plan (pose comprise), c'est un prix tout à fait anormal. Selon l'entreprise qui est référencée chez nous, 80 à 150 Euros TTC serait une fourchette de prix raisonnable. D'où l'importance d'obtenir ces documents pour faire baisser les prix de cette prestation.

Spécial PARIS et Petite couronne (92, 93, 94) :
Une ordonnance du Préfet de Police datée du 16 février 1970 rend obligatoire l'affichage et l'entretien des plans des sous-sols et du rez-de-chaussée, quelque soit la destination de l'immeuble.

Bon à savoir

La réglementation récente sur l'amiante et le saturnisme (plomb des peintures) fait obligation de se servir de plans ou croquis pour concrétiser les diagnostics : des copies de plans de sécurité peuvent fort bien être utilisées à cet effet. Cela vous fera faire des économies en évitant que les experts « *amiante* » ou « *plomb* » ne vous facture l'élaboration du plan d'étage.

DÉTECTEURS DE FUMÉE :
QUAND ? POURQUOI ? COMMENT ? LEQUEL ?

La loi du 9 Mars 2010 et son décret du 10 Janvier 2011 ont imposé l'obligation d'installer dans chaque logement un détecteur de fumée. De nombreux pays ont déjà instauré cette exigence et ont vu baisser de plus de 60 % leur taux de décès suite à des incendies. Malgré ce constat sans équivoque, de nombreux propriétaires ou locataires français hésitent encore à en acheter, non pas du fait qu'ils sont hostiles au dispositif mais du fait qu'ils s'interrogent sur les réelles obligations de la loi ainsi que sur le choix du détecteur de fumée.
Nous allons donc reprendre les différentes questions que se posent le plus souvent les copropriétaires en apportant des réponses s'appuyant, au besoin, sur les textes de loi.

I. Quel est le délai maximal pour poser un détecteur de fumée ?

L'article 3 du décret prévoit une date butoir allant jusqu'au 8 mars 2015. Pour autant, rien n'interdit d'installer avant cette date un détecteur de fumée dans son logement. L'article 129-12 code de la construction et de l'habitation prévoit que seules les parties privatives à usage de « logement » sont concernées par cette obligation. Les parkings, garages ou caves sont donc exclus. En revanche, les caravanes sont contraintes par cette obligation. Des détecteurs spécifiques sont proposés sur le marché. La mention « caravane » doit être indiquée sur le détecteur ou précisée dans les caractéristiques du produit .

II. Combien de détecteur de fumée faut-il installer dans le logement ?

Comme le précise l'article 129-12, l'obligation est de poser au moins un détecteur de fumée dans le logement indépendamment du nombre de pièces ou de niveaux. Bien entendu, rien n'interdit d'en installer plus, voire même dans chacune des pièces à l'exception de la cuisine, de la salle de bain et du garage du fait de la présence de fumée ou de vapeur.

III. Doit-on poser des détecteurs dans les parties communes

De nombreuses sociétés malhonnêtes incitent les copropriétaires à voter l'installation de détecteur de fumée dans les parties communes en invoquant une obligation légale. Ceci est bien entendu strictement faux et même très dangereux. En 2005, l'installation de détecteurs de fumée dans les parties communes a été mise en cause à la suite d'un incendie qui a tué 18 personnes. L'alarme qui a sonné a provoqué une panique auprès des occupants qui sont sortis de leur logement et se sont intoxiqués par la fumée dégagée dans les escaliers.
D'ailleurs, le décret prévoit dans son article 2 que le Conseil d'État sera tenu de fixer les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie. L'arrêté est toujours en attente.

IV. Quelles sont les obligations d'entretien ?

Un autre abus de plus en plus fréquent concerne l'entretien des détecteurs de fumée. Plusieurs sociétés invoquent la loi pour proposer des prestations d'entretien. Cela est bien entendu inexact. L'article 129-9 prévoit que l'occupant doit veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du dispositif. Autrement dit, l'occupant doit vérifier si la pile est toujours opérationnelle. Dans tous les cas, une alarme se déclenche quand la pile approche de la fin de charge. Il faut alors la changer.

V. Qui est tenu d'installer un détecteur de fumée

L'article 129-8 prévoit que c'est **l'occupant** du logement qui est tenu d'installer un détecteur de fumée normalisé. À ce titre, en cas de logement loué c'est le locataire et non le propriétaire qui est tenu de poser le détecteur. Cependant, certaines exceptions sont listées dans la loi qui impose au propriétaire d'installer un détecteur de fumée même en cas de location spécifique et qui sont les cas suivants:
- locations meublées ;
- logements à caractère saisonnier ;
- logement - foyer ;
- résidences hôtelières à vocation sociale ;
- logements de fonction. Donc, si vous avez un gardien, c'est le syndicat des copropriétaires qui doit l'équiper.

VI. À défaut d'installation de détecteur de fumée à quoi s'expose-t-on ?

L'article 129-9 prévoit que dans le cas de dommages consécutifs à un incendie dont l'origine est située dans un logement, l'assureur peut, s'il est établi que l'assuré ne s'est pas conformé aux obligations d'installation d'un détecteur de fumée, pratiquer (en sus des franchises prévues le cas échéant dans le contrat) une franchise supplémentaire de 5 000 €.

VII. Quel est l'intérêt d'installer un détecteur de fumée ?

Le détecteur de fumée a pour vocation d'avertir les occupants dès le déclenchement d'un d'incendie. Pour cela, il détecte grâce à un capteur photoélectrique les premières présences de fumée qui peuvent être plus ou moins denses en fonction du type de matériau. Il est censé repérer deux types de feux, ceux à combustion lente tel que le coton et ceux à combustion rapide tel que le feu de liquide inflammable. Il ne sert donc pas à éteindre le feu ni à le ralentir.

VIII. Quels sont les éléments à prendre en considération lors de l'achat d'un détecteur de fumée?

Le choix du détecteur de fumée ne doit pas se limiter au prix. Rappelons que sur 30 % des incendies se déclarant la nuit 70 % sont meurtriers. Rappelons aussi que ce qui tue le plus dans un incendie (ou laisse des séquelles définitives ne sont pas les flammes, mais les fumées : asphyxie ; lésions pulmonaires graves)). Le choix d'un bon détecteur de fumée reste donc le premier rempart pour éviter des conséquences graves notamment la nuit durant le sommeil. Attention, certains produits sont d'ores et déjà considérés comme dangereux et d'autres sont déjà retirés du marché.
Les éléments à prendre en considération sont :

1) Le mode d'emploi

Quasiment tous les détecteurs sont fabriqués en Chine sous des marques différentes. Il faut donc vérifier la présence d'une notice en français, compréhensible et détaillée ou illustrée.

2) La pose du détecteur de fumée

La plupart des détecteurs de fumée sont vendus avec un système de pose qui se pratique grâce à deux chevilles et deux vis. Cela impose de faire deux petits trous sur le plafond. Cependant, certains produits sont vendus sans support. Cela peut être intéressant pour ceux qui ont des chauffages au sol. Dans ce cas, il faudra les fixer avec du scotch à double face adapté à ce type de produit.

3) La garantie du produit

Un bon produit doit être normalement garanti entre 1 à 5 ans. Cette garantie est souvent liée à la durée de la pile (1 an pour une pile alcaline et 5 ans si c'est un modèle lithium).
Vérifier aussi le sérieux de la société qui produit le détecteur de fumée en vous assurant qu'ils sont bien des experts dans la protection anti-incendie et non de simples commerçants se lançant sur ce nouveau marché. Certaines sociétés proposent une assistance téléphonique pour les utilisateurs du produit.

4) La durée de la pile

Même si le changement de la pile n'est pas très compliqué, privilégiez les détecteurs de fumée proposant des piles lithium ayant une espérance de vie de 5 ans. Le temps annoncé sur l'emballage correspond à un produit resté en veille. En cas d'utilisation de l'alerte du détecteur de fumée, il faudra changer la pile avant le délai indiqué.

5) La puissance sonore de l'alarme

Le détecteur de fumée a pour utilité de se faire entendre. Cependant, en fonction de la taille du logement (ou éventuellement du local) il peut être important de vérifiez le nombre de décibels qu'émet le détecteur de fumée en cas de présence de fumée. En règle générale, les produits proposent une puissance d'alarme de 85 décibels. À titre de comparaison, cela présente un chien qui aboie. Cela est plus fort que le bruit d'un aspirateur (75 Db) et moins fort qu'une tondeuse à gazon (90Db)

6) Dispositif interconnectable

Ce système permet de relier plusieurs détecteurs de fumée entre eux. Cela a pour intérêt de déclencher l'ensemble des détecteurs de fumée dès que l'un se met en alerte. Cette fonction peut être utile pour de grands complexes. Elle n'est nullement imposée par les textes et peut même être dangereuse dans les logements standards du fait qu'une augmentation des décibels peut créer un mouvement de stress.

7) Le marquage CE

Le marquage CE doit être obligatoirement indiqué sur l'emballage du produit. Le détecteur de fumée doit être conforme à la norme européenne EN 14 604. Cette conformité est vérifiée en usine par un laboratoire agréé indépendant, qui contrôle et prélève en sortie d'usine le produit. Le marquage CE n'est pas comme dans la plupart des produits une simple auto-déclaration du constructeur mais bien un élément de contrôle. A défaut de ce marquage CE, oubliez le produit !

IX. Quel est le coût moyen d'un détecteur de fumée?

Le prix d'un détecteur de fumée varie entre 8 € et 30 €. Si les détecteurs à bas prix sont souvent déconseillés, les détecteurs chers ne sont pas forcement les meilleurs. Une étude de la revue « ***Que Choisir*** » du 15 janvier 2012 a comparé 23 produits dont un produit à 30 € s'est retrouvé en 21ème position (sur 23) après des produits à 12 €. Il n'existe donc pas de coût moyen pour ce type de produit sachant qu'il faut relativiser le coût du détecteur de fumée par rapport à sa réelle efficacité.



X. Que propose l'ARC et sa coopérative Copropriété - services à ses adhérents?

Une enquête d'octobre 2009 de « ***60 Millions de Consommateurs*** » ainsi qu'une étude récente de « que choisir » ont considéré que le KIDDE 29 FR était pour l'un le meilleur produit et pour l'autre le troisième meilleur produit après deux produits ayant tout de même obtenus la même appréciation qui est « bonne ». Le produit KIDDE est présenté dans les deux enquêtes à un prix de 19 € et 20 €. La coopérative technique de l'ARC a, quant à elle, négocié pour ses adhérents un prix à 15 €. Soit une économie de 25 %. Vous pouvez les acheter pour plusieurs personnes de l'immeuble.

Petit récapitulatif

- La date butoir pour installer le détecteur de fumée dans les logements est le 8 mars 2015
- Il faut au moins un détecteur par logement
- Interdiction formelle de poser des détecteurs dans les parties communes (méfiez-vous des sociétés de sécurités incendie qui vous diront le contraire)
- Pas besoin de faire appel à des sociétés pour l'entretien de votre détecteur de fumée
- L'occupant est tenu d'installer un détecteur sauf exception
- Une franchise supplémentaire peut être retenue par l'assureur en cas de sinistre dans le logement alors qu'il n'y avait pas de présence de détecteur
- Le prix ne doit ne pas être l'élément déterminant pour le choix du détecteur de fumée
- Vérifier les sept points de contrôle
- Si vous êtes adhérents à l'ARC, profiter des prix négociés pour avoir un des meilleurs détecteurs de fumée, avec une remise de 25 %.

SÉCURITÉ INCENDIE

QUE PRÉVOIT L'ARRÊTÉ DU 5 FÉVRIER 2013 CONCERNANT LA SÉCURITÉ INCENDIE DANS LES COPROPRIÉTÉS ET COMMENT ÉVITER GRÂCE À L'ARC ET À L'UNARC D'ÊTRE « ABUSÉ » ?

Introduction : un arrêté de plus dont vont profiter certains professionnels

L'arrêté du 5 février 2013 est un arrêté d'application du décret du 10 janvier 2011 concernant l'obligation de pose de détecteurs de fumée à horizon 2015.

Cet arrêté donne des précisions sur les détecteurs de fumée à installer dans les logements avant le 10 mars 2015 et rajoute de nouvelles obligations concernant la sécurité incendie dans les immeubles.

Comme on le sait, nos « ***chers*** » syndics et les sociétés avec lesquelles ils travaillent sont **TRÈS** préoccupés par notre sécurité. Un certain nombre d'entre eux (bien sûr une minorité) vont donc utiliser sans retenue et de façon abusive ce nouvel arrêté pour imposer à leurs copropriétaires des interventions coûteuses.

Heureusement, l'ARC et l'UNARC veillent et vous conseillent.

Voici donc un nouveau dossier à lire attentivement si vous voulez :

- échapper à la fausse sécurité et aux professionnels indélicats ;
- faire ce qu'il est nécessaire de faire pour un prix « ***normal*** » et, surtout, contrôlé.

Cependant avant d'aborder le problème des équipements nécessaires à installer éventuellement sur les parties communes, il est important de souligner que l'arrêté **interdit** l'installation dans les parties communes de détecteurs autonomes avertisseurs de fumée. Cette précision légale est très importante, car beaucoup de sociétés ont essayé (et certaines ont réussi) de vendre l'installation de détecteurs de fumée dans les parties communes avec en plus un contrat de maintenance.

Il faut être extrêmement vigilant sur ce type d'abus, car des sociétés malhonnêtes essayent maintenant de vendre des alarmes sur parties communes qui se déclencheraient en brisant une vitre de secours. Ce dispositif est aussi interdit, car il suscite les mêmes risques que les détecteurs de fumée sur les parties communes, à savoir un mouvement de panique des occupants de l'immeuble (qui par exemple, il n'y a pas très longtemps, a entraîné la mort de dix-huit personnes).

Par ailleurs, l'arrêté précise les formalités que l'occupant d'un logement doit accomplir pour informer son assureur de l'installation dans son logement de détecteur de fumée. Il se résume à indiquer sur papier libre : les nom et prénom du titulaire du contrat d'assurance ainsi que le numéro de contrat en indiquant dans le document la mention suivante : « ***J'atteste avoir installé un détecteur de fumée normalisé à l'adresse du (……) conforme à la norme NF EN 14604*** ».

Pour savoir si votre détecteur de fumée répond à cette norme, il suffit simplement de vérifier si cette mention figure sur l'emballage du produit ou bien sur l'équipement même. Dans le cas contraire, votre détecteur de fumée n'est pas conforme.

La coopérative technique de l'ARC - Copropriété-Services - propose une référence de détecteur de fumée qui répond bien entendu aux normes et qui a été considérée par la revue 60 Millions de Consommateurs comme étant la plus fiable (pour un coût de 15 € négocié par l'ARC).

I. Les mesures qu'impose exactement cet arrêté concernant la sécurité incendie

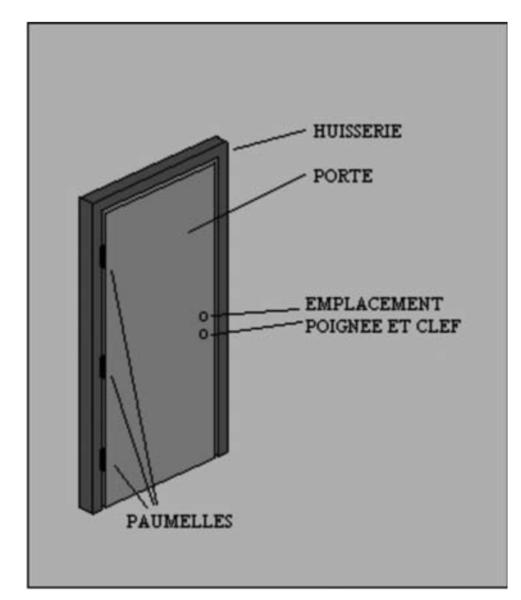
1. Quels sont les immeubles concernés par le décret du 5 février 2013

Le décret concerne uniquement les immeubles **dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 5 mars 1987**. (Pour ceux ayant fait leur demande après cette date, c'est l'arrêté du 31 janvier 1986 qui s'applique). De plus, seuls les immeubles dits de « ***troisième*** » et « ***quatrième*** » famille sont concernés par ce dispositif. Ce sont les immeubles se situant entre huit et vingt-huit mètres de hauteur. Pour donner un ordre de grandeur, ce sont les immeubles ayant entre trois et treize étages.

2. L'installation de portes coupe-feu qui doit répondre à certaines exigences

Comme on va le voir dans le point 3 suivant, l'arrêté précise dans quels cas un immeuble est tenu d'installer un bloc-portes qui doit être de type « ***coupe- feu*** ».

Cet équipement a pour intérêt de lutter contre la propagation d'un incendie et de protéger les personnes contre la diffusion des fumées et des gaz toxiques. Il permet de compartimenter les flammes dans une zone ou dans un local précis. Ce type de porte doit être homologué et fait l'objet à l'achat d'une attestation que le syndic est tenu d'envoyer au courtier ou à la compagnie d'assurance.



C'est l'épaisseur de la porte qui influe sur la durée de résistance au feu. À titre d'exemple :

- une porte coupe-feu de 40 mm d'épaisseur = résistance au feu 1/2 h ;
- une porte coupe-feu de 50 mm d'épaisseur = résistance au feu 1 h.

Les éléments qui composent le bloc-portes, qui sont les paumelles, gongs et charnières, doivent impérativement résister à une température de **800°C sans fondre**. Vous ne trouverez donc pas d'aluminium ni de laiton dans une porte coupe-feu.

En matière d'immeuble, le décret précise que la porte doit être en mesure de résister pendant une période **d'au moins une demi-heure**. À noter que les portes coupe-feu peuvent être plus ou moins résistantes : une heure, deux heures, mais que le prix est fonction de cette résistance. À titre d'information, une porte coupe-feu d'une résistance d'une heure coûte en moyenne 30 % plus cher qu'une porte-coupe-feu d'une résistance d'une demi-heure.

3. La pose de portes coupe-feu, mais uniquement dans certains cas

Le décret précise de façon exhaustive les deux cas dans lesquels un immeuble est tenu de poser des portes coupe-feu :

A. Lorsque le local poubelles s'ouvre sur l'intérieur du bâtiment

L'intérêt du dispositif est d'éviter qu'à la suite d'un incendie de poubelles, les flammes ainsi que les gaz toxiques, dont le foyer (la source) réside dans le local poubelles, ne se propagent trop rapidement dans les parties communes ainsi que dans les logements.

C'est pour cela que le décret a imposé de mettre des portes coupe-feu uniquement si le local poubelle s'ouvre sur **l'intérieur** du bâtiment.

Le décret formule cette exigence sous la forme négative « ***les blocs-portes séparant les locaux poubelles des autres parties du bâtiment sont mis en place lorsque ces locaux ne s'ouvrent pas sur l'extérieur du bâtiment ou sur des coursives ouvertes*** », comme le précise le texte, seuls les locaux poubelles sont concernés par cet arrêté et non les locaux dits « à risque » comme les endroits où sont déposés des produits d'entretien. Attention donc aux abus d'interprétation ! Par ailleurs, les portes doivent s'ouvrir **sans clé de l'intérieur** dans le sens de la sortie en venant de ces locaux.

B. Lorsqu'il n'existe pas de porte entre les escaliers mettant en communication les sous-sols et le reste du bâtiment

A priori, cette disposition concerne très peu d'immeubles. Il faudra être vigilant sur ce deuxième point. Car si effectivement la plupart des immeubles ont des sous-sols qui donnent sur le reste du bâtiment, le décret impose d'installer des portes coupe-feu uniquement **s'il n'y a pas de porte déjà existante séparant ces deux ensembles. Cela réduit donc considérablement la portée du dispositif.**

Par ailleurs, comme indiqué précédemment**,** les portes doivent s'ouvrir **sans clé de l'intérieur** dans le sens de la sortie en venant de ces locaux (donc du sous-sol)

À noter. Nous insistons bien : il ne faut mettre une porte-coupe-feu **QUE S'Il** n'y a pas **déjà** une porte. S'il y a une porte (même normale) il n'y a aucune **obligation** de mettre une porte coupe-feu à la place.

4. La mise en place de plans et consignes de sécurité

Le décret impose également que les immeubles doivent impérativement fournir les plans des sous-sols et du rez-de-chaussée ainsi que les consignes à respecter en cas d'incendie. La vraie nouveauté de cette disposition réside non pas dans l'obligation de mettre des plans que pratiquement toutes les copropriétés ont, mais dans les « ***nouvelles*** » consignes à indiquer.

Pour cela, comme on le verra dans le paragraphe suivant, on peut à moindre coût (grâce à la coopérative de l'ARC) soit refaire le plan de l'immeuble avec les nouvelles consignes, soit plus simplement fixer à côté du plan déjà existant uniquement les nouvelles consignes qui tiennent sur une quinzaine de lignes.

Le décret n'impose aucune norme ni réglementation en matière de qualité de support du plan ni sur sa présentation. Soyez donc vigilants, car beaucoup de sociétés malhonnêtes vont essayer de vendre des plans extrêmement chers au motif qu'ils doivent résister à la chaleur ou respecter une norme, ce qui sera inexact.

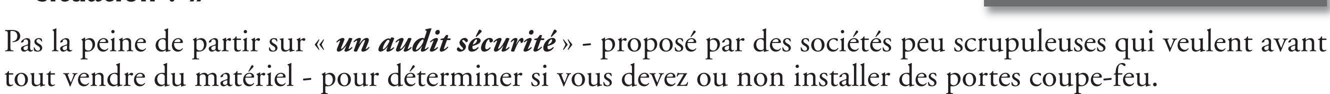


Détecteur de fumée

La coopérative technique de l'ARC a négocié « un tarif de groupe » pour obtenir une référence de détecteurs de fumée aux normes le « ***KIDDE 29-FR*** » fournis avec une pile alcaline considérée par la revue « 60 millions de consommateurs » comme le plus fiable pour un montant de **15 €** TTC. ■

II. Comment l'ARC peut vous aider concrètement ?

1. L'ARC vous aide d'abord à répondre clairement à la question : « Qu'est-ce que nous devons faire exactement étant donné notre situation ? »



Pas la peine de partir sur « ***un audit sécurité*** » - proposé par des sociétés peu scrupuleuses qui veulent avant tout vendre du matériel - pour déterminer si vous devez ou non installer des portes coupe-feu.

L'arrêté détermine - comme on l'a vu - de façon exhaustive les deux équipements nécessaires à installer dans les parties communes en matière de sécurité incendie. **À savoir** : une porte coupe-feu et un plan des sous-sols et du rez-de-chaussée.

Pour savoir si vous devez installer des portes coupe-feu, il suffit de répondre à ces trois questions :

A. La demande de permis de construire de votre immeuble est-elle postérieure au 5 mars 1987 ?
- **OUI !** Alors votre immeuble n'est pas concerné par ce décret.
- **NON !** Alors regardez si votre immeuble présente une des deux particularités citées ci-dessous.

B. Les locaux à poubelles s'ouvrent-ils sur l'extérieur du bâtiment ou sur des coursives ouvertes ?
- **OUI !** Alors vous n'êtes **pas** contraints d'installer de porte coupe-feu.
- **NON !** Alors vous devez installer une porte coupe-feu, mais pas n'importe laquelle et pas n'importe quel prix.

C. Les escaliers du sous-sol sont-ils en communication avec le reste du bâtiment ?
- **OUI !** Alors avant d'installer une porte coupe-feu, répondez à la question suivante.
- **NON !** Alors vous n'avez pas à installer de porte coupe-feu.

D. Y a-t-il une porte qui sépare les escaliers mettant en communication les sous-sols et le reste du bâtiment ?
- **OUI !** Alors vous n'êtes pas contraints d'installer de porte coupe-feu.
- **NON !** Alors vous devez installer une porte-coupe-feu.

Après avoir vérifié que votre copropriété est ou non **vraiment** concernée par l'arrêté, il faudra contrôler si la porte installée actuellement dans le local poubelles est de type « ***coupe-feu*** ».
Si cela est le cas, il n'y a rien à changer. Si vous ne le savez pas, demandez à votre syndic de vous fournir le « ***dossier technique*** » de l'immeuble dans lequel sont précisées les caractéristiques de la porte. À défaut d'avoir accès à ce document, vérifiez sur les tranches de la porte s'il n'y a pas d'indication. **Attention** : souvent la porte a été peinte, peinture qui peut cacher ainsi des indications figurant sur la porte.

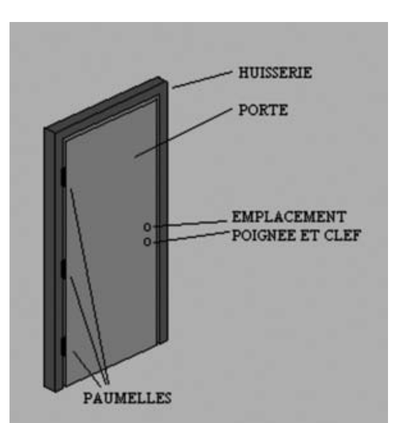


Petit conseil : profitez de ce contrôle pour vous assurer que « ***les ferme-portes*** » (voir schéma) fonctionnent bien, c'est-à-dire qu'ils assurent la fermeture complète de la porte. Car dans le cas contraire en cas d'incendie, l'intérêt de la porte coupe-feu serait diminué voire nul.

2. L'ARC, par ailleurs, a négocié des équipements et des prix (fourniture et pose)

Face à ces nouvelles exigences, des abus ont déjà pu être constatés avec notamment des devis qui prévoient des matériels de qualité supérieure à ce que l'arrêté a prévu (porte coupe-feu avec une résistance d'une à deux heures) ou bien l'installation d'équipements non imposés comme des barres anti-panique ou encore des registres de sécurité.

Voila pourquoi la coopérative technique a négocié avec une société de sécurité incendie référencée, un prix pour l'installation de porte coupe-feu qui répond stricto sensu aux exigences de l'arrêté.



Le prix négocié comprend :
- le dormant,
- le ventail,
- la porte-coupe-feu,
- la maçonnerie autour,
- la serrure.

Seule la peinture de la porte n'est pas comprise dans le prix. En fonction du nombre de portes à changer, le prix varie entre 900 et 1.200 euros HT l'unité pour des portes ayant des dimensions standards (2.040 x 830 mm).

En ce qui concerne le plan de l'immeuble, deux options sont proposées :

1) faire une photo du plan existant et l'envoyer à la société de sécurité incendie référencée qui, pour un coût de 150 € (frais de port inclus), refera le plan en introduisant les consignes réglementaires à faire figurer ;

2) demander uniquement à la société de sécurité incendie référencée qu'elle vous envoie pour un coût de 10 € les consignes à fixer à côté du plan.

Pour connaître les coordonnées de la société référencée, il suffit de vous rendre sur le site Internet : « **www.copro-devis.fr** » et de consulter la rubrique : « ***sécurité incendie*** ».

III. NOS CINQ CONSEILS

1 **Refuser toute prestation du genre : « *bilan sécurité de votre immeuble* ».**

2 **Ne croyez pas forcément ce que vous dira votre syndic ou son prestataire concernant vos nouvelles obligations en matière de porte coupe-feu, de plans « *incendie* » et de panneaux d'information.**

3 **Refusez les contrats collectifs de pose/entretien des détecteurs de fumée sur parties privatives.**

4 **Faites vous-même la liste de ce qu'il va falloir installer ou ajouter (éventuellement) dans votre immeuble.**

5 **Si votre syndic vous propose des entreprises ou des prix, mettez-les en concurrence avec l'ARC et sa coopérative.**

TEXTE DE L'ARRÊTÉ :

« Arrêté du 5 février 2013 relatif à l'application des articles R. 129-12 à R. 129-15 du code de la construction et de l'habitation »

Article 1

Dans les parties privatives des bâtiments d'habitation, au moins un détecteur de fumée normalisé est installé dans chaque logement, de préférence dans la circulation ou dégagement desservant les chambres.
Le détecteur est fixé solidement en partie supérieure, à proximité du point le plus haut et à distance des autres parois ainsi que des sources de vapeur.
L'occupant ou, le cas échéant, le propriétaire ou l'organisme agréé mentionné à L. 365-4 exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale s'assure de la mise sous tension du détecteur en vérifiant que le voyant prévu à cet effet est allumé et, en tant que de besoin, remplace les piles lorsque le signal de défaut de batterie est émis.
Il procède également au test régulier du détecteur.

Article 2

Le détecteur de fumée doit :
- comporter un indicateur de mise sous tension ;
- être alimenté par piles, batteries incorporées ou sur secteur ; dans le cas où la batterie est remplaçable par l'utilisateur, sa durée minimale de fonctionnement est de un an ;
- comporter un signal visuel, mécanique ou sonore, indépendant d'une source d'alimentation, indiquant l'absence de batteries ou piles ;
- émettre un signal d'alarme d'un niveau sonore d'au moins 85 dB(A) à 3 mètres ;
- émettre un signal de défaut sonore, différent de la tonalité de l'alarme, signalant la perte de capacité d'alimentation du détecteur ;
- comporter les informations suivantes, marquées de manière indélébile :
  - nom ou marque et adresse du fabricant ou du fournisseur ;
  - le numéro et la date de la norme à laquelle se conforme le détecteur ;
  - la date de fabrication ou le numéro du lot ;
  - le type de batterie à utiliser ;
- disposer d'informations fournies avec le détecteur, comprenant le mode d'emploi pour l'installation, l'entretien et le contrôle du détecteur, particulièrement les instructions concernant les éléments devant être régulièrement remplacés.

Article 3

En application de l'article R. 1333-2 du code de la santé publique, les détecteurs utilisant l'ionisation sont interdits.

Article 4

Les détecteurs de fumée sont munis du marquage CE conformément à l'arrêté du 24 avril 2006 portant application à certains systèmes fixes de lutte contre l'incendie du décret n° 92-647 du 8 juillet 1992 modifié concernant l'aptitude à l'usage des produits de construction.
L'évaluation de la conformité du détecteur à la norme qui lui est applicable conformément à l'arrêté du 24 avril 2006 susvisé ne peut être attestée que par un organisme certificateur tierce partie accrédité selon la norme NF EN 45011 par un organisme d'accréditation signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. Cette évaluation de la conformité doit prévoir un essai de type et un audit du site de fabrication par l'organisme certificateur accrédité ainsi qu'un suivi de la production s'articulant autour d'essais et d'audits par l'organisme certificateur accrédité.
Les essais tierce partie doivent être réalisés dans un laboratoire accrédité selon la norme NF EN ISO/ CEI 17 025 par un organisme d'accréditation signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation.

Article 5

Dans les parties communes des bâtiments d'habitation de troisième et quatrième famille tels que définis à l'article 3 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié susvisé, dont la demande de permis de construire ou de prorogation de permis de construire a été déposée avant le 5 mars 1987, des blocs-portes séparant les locaux poubelles des autres parties du bâtiment sont mis en place lorsque ces locaux ne s'ouvrent pas sur l'extérieur du bâtiment ou sur des coursives ouvertes. Ces blocs-portes sont coupe-feu de degré une demi-heure ou de classe EI 30 au moins. Les portes sont munies de ferme-porte et s'ouvrent sans clé de l'intérieur, dans le sens de la sortie en venant de ces locaux.
Dans les bâtiments de troisième et quatrième famille, lorsqu'il n'existe pas de porte pour les escaliers mettant en communication les sous-sols et le reste du bâtiment, des blocs-portes sont installés. Ces blocs-portes sont coupe-feu de degré une demi-heure ou de classe EI 30 au moins. Les portes des blocs-portes sont munies de ferme-porte et s'ouvrent sans clé de l'intérieur, dans le sens de la sortie en venant de ces locaux.

Article 6

Il est interdit d'installer des détecteurs autonomes avertisseurs de fumée dans les parties communes des immeubles collectifs d'habitation.

Article 7

Pour les immeubles collectifs d'habitation dont la demande de permis de construire ou de prorogation de permis de construire a été déposée avant le 5 mars 1987, les plans des sous-sols et du rez-de-chaussée ainsi que les consignes à respecter en cas d'incendie conformes au modèle fixé par l'annexe 1 sont affichés dans les halls d'entrée, près des accès aux escaliers et aux ascenseurs.

Article 8

L'attestation visée à l'article R. 129-15 du code de la construction et de l'habitation est conforme au modèle fixé par l'annexe 2 du présent arrêté. Elle n'a qu'une valeur déclarative pour l'assureur.

Article 9

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, le directeur général du Trésor et le directeur général de la sécurité civile et de la gestion des crises sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexes

Article Annexe I

CONSIGNES DE SÉCURITÉ EN CAS D'INCENDIE

En prévention, n'encombrez pas les paliers et les circulations.

- Appelez ou faites appeler les sapeurs-pompiers (le 18 ou le 112).
- N'entrez jamais dans la fumée. Toutefois, si vous êtes dans la fumée, mettez-vous un mouchoir devant le nez, baissez-vous, l'air frais est près du sol ;
- Ne prenez jamais l'ascenseur, prenez les escaliers.
- Adaptez votre comportement à la situation :
  1. Si l'incendie se déclare chez vous et que vous ne pouvez pas l'éteindre immédiatement :
     - évacuez les lieux ;
     - fermez la porte de votre appartement ;
     - sortez par l'issue la plus proche.
  2. Si l'incendie est au-dessous ou sur votre palier :
     - restez chez vous ;
     - fermez la porte de votre appartement et mouillez-la ;
     - manifestez-vous à la fenêtre.
  3. Si l'incendie est au-dessus :
     - sortez par l'issue la plus proche.

Article Annexe II

Le modèle d'attestation est ainsi rédigé :
Je soussigné : ______________________________
(nom, prénom de l'assuré), détenteur du contrat n° (numéro du contrat de l'assuré) ______________________ atteste avoir installé un détecteur de fumée normalisé au (adresse de l'assuré) ____
conforme à la norme NF EN 14604.

Sécurité des biens et des personnes

L'accroissement des vols, du vandalisme, des agressions dans les copropriétés incitent les copropriétaires à rechercher des solutions pour améliorer la sécurité des accès.
D'où l'objectif de notre association qui est d'aider les copropriétaires à trouver des réponses concrètes pour renforcer le contrôle d'accès aux immeubles et améliorer le niveau de sécurité de ces accès.

LE CONTRÔLE D'ACCÈS

I- La liberté d'accès

Le contrôle d'accès doit répondre à deux préoccupations :

- l'efficacité (empêcher les personnes non autorisées à pénétrer dans l'immeuble), c'est la notion de filtre ;
- la convivialité (ne pas créer de gêne pour les résidants), c'est la notion de confort

En outre, il doit préserver la possibilité pour les résidants d'évacuer les lieux en cas d'incendie et permettre l'accès de tous les prestataires de services ou visiteurs autorisés, tels que les clients des professions libérales et les coursiers.

Les prestataires de services

En dehors des administrations ou des entreprises publiques, les ascensoristes, les chauffagistes, les sociétés de relevés des compteurs, de nettoyage, ont besoin de pénétrer dans les immeubles. L'absence de gardien, dans de nombreuses copropriétés, ou la nécessité d'une intervention rapide contraint les prestataires soit à utiliser le passe T, s'il existe, soit à installer leur propre système (boîte à clé avec ouverture à partir d'un passe). Certaines copropriétés fournissent codes d'accès ou clés, solution malheureusement peu appropriée, car les entreprises de maintenance doivent fournir clés ou codes d'accès à plusieurs salariés. Le personnel de remplacement ou d'intervention rapide ne peut avoir des trousseaux de clés pour chaque immeuble, le risque de perte ou de vol ne fait qu'aggraver le problème !

II- Quel est l'objectif du contrôle d'accès ?

En règle générale, il doit remplir trois fonctions :

- Filtrer les personnes et les véhicules.
- Gérer ces passages, pour en garder une trace, afin d'analyser et comprendre les causes d'une intrusion (sans traces, on ne contrôle pas, on se contente de filtrer les passages).
- Pouvoir modifier les modalités d'accès pour les tiers, sans remettre en cause l'installation globale (pour éviter des surcoûts).

III- Mais que contrôle-t-on au juste ?

Pour les résidants, le contrôle ne revêt pas un caractère primordial. Seule la gestion des titres d'entrées est importante (accès hiérarchisés, départ de résidants, invalidation de clés perdues ou volées).

Pour les tiers (visiteurs, prestataires de services, coursiers...) le contrôle des entrées s'impose, et force est de constater que de nombreux systèmes proposés sur le marché sont mal ou pas adaptés. L'exemple du passe T de la POSTE est le plus significatif : qui n'a pas une copie de ce passe ?

Dans tous les cas de figure : un système de contrôle d'accès permet de filtrer les entrées mais ne garantit pas la résistance à l'effraction de la porte concernée. Seule la serrure et la porte sont susceptibles de résister à une effraction, le système de contrôle d'accès permet uniquement d'affiner la gestion des autorisations (plages horaires, services autorisés…). Reportez-vous au chapitre Serrures et Portes blindées pour plus d'informations.

IV- Les solutions extrêmes

La présence humaine (vigiles, maîtres chiens) est parfois le moyen le plus dissuasif et le plus efficace pour lutter contre les vols et autres agressions. Néanmoins le coût exorbitant et les réticences de certains résidants rendent très souvent difficile ou impossible sa mise en place ; c'est pourquoi nous n'aborderons pas ce sujet.
Autre solution possible, la vidéosurveillance, qui consiste en l'installation de caméras dans les parties communes. Elle ne peut être efficace que pour des sites importants où il existe, sur place, des gardiens disposés à intervenir en cas de problèmes, ce qui en fait une solution difficile à mettre en œuvre.

Il est important de souligner que les prestataires de services, les administrations et les professions libérales doivent favoriser l'accès à leurs visiteurs en journée.

V- Solutions utilisées pour le contrôle d'accès

a) **Le clavier codé** : introduit sur le marché pour contrôler les accès aux immeubles, dans les années 70, ce produit est resté essentiellement cantonné à la Région Parisienne. Les résidants disposent d'un code permettant d'ouvrir la porte, ce code étant associé ou non à une horloge. Un bouton-poussoir permet alors « l'accès jour » (utilisé par exemple pour le courrier).
Il est recommandé de changer fréquemment de code pour éviter les empreintes visibles sur les mêmes touches et, bien entendu, pour contrecarrer la divulgation incontrôlable du code.

Sur les produits récents, les changements de code peuvent être effectués sans ouverture de l'appareil, en composant un code de programmation (appelé code maître). Ces modèles récents, pouvant utiliser simultanément plusieurs codes, permettent l'accès du système aux services généraux des entreprises et aux gardiens. Dans ce cas, l'interphone n'est plus indispensable et les clés deviennent optionnelles. En revanche la diffusion du code reste très probable. Le prix d'un clavier codé programmable est d'environ 350 Euros hors pose.

b) **Le portier interphone** permet seulement l'accès aux visiteurs qui ne possèdent pas le code d'entrée ou le titre d'accès. L'ouverture de la porte est laissée au libre choix du résidant, grâce à la touche « *ouverture de porte* » de son combiné d'appartement.

Il est composé :

- d'un micro/haut-parleur, d'une plaque de rue traditionnelle avec boutons d'appel et porte étiquettes (noms des résidants) ou d'une plaque de rue à défilement (petit écran à cristaux liquides) ;
- d'un combiné situé dans l'appartement avec micro, haut-parleur et bouton d'ouverture de porte.

Ce dispositif convivial ne permet pas d'identifier avec certitude le visiteur, ce qui entraîne des ouvertures abusives. En outre le câblage jusqu'à l'intérieur des appartements est parfois difficile.

Son coût est compris entre 250 et 350 Euros par logement. Pour faire l'économie des frais d'installation d'un portier interphone traditionnel et du câblage des logements, il est possible de recourir aux deux systèmes suivants, le « *Telpass* » ou le « *Dièsetel* ».

c) **Le Telpass**® est un portier interphone utilisant le câblage du téléphone. Lorsqu'un visiteur se présente, son appel est transmis sur le téléphone du résidant. Celui-ci, en décrochant, peut dialoguer avec le visiteur et lui ouvrir la porte avec l'une des touches du téléphone. Par contre chaque appel correspond à une communication téléphonique (à l'usage, la note peut devenir importante). L'installation du TELPASS revient à environ 150 à 300 Euros par logement.

d) Le Dièsetel® utilise aussi le téléphone mais sans facturation d'unités téléphoniques. L'appel portier se manifeste par une sonnerie différente d'un appel du réseau public. En l'absence des occupants, un appel portier peut déclencher le répondeur. Cela évite les soucis liés à l'interphonie classique, en évitant tout frais à l'usage. Le coût de l'installation peut atteindre 150 Euros TTC par logement sur des unités de plus de 100 logements. S'agissant d'un réseau indépendant, connecté en série sur un réseau public, ce système requiert prudence notamment pour tout ce qui concerne l'ADSL.

e) Le portier vidéo reprend le principe du portier interphone, mais utilise une caméra dans la plaque de rue et un moniteur vidéo associé au combiné d'appartement. Son intérêt majeur réside dans le fait qu'il est très facile d'identifier le visiteur visuellement (on n'ouvre plus la porte à quelqu'un qui a appuyé sur tous les boutons de la plaque de rue, comme c'est souvent le cas en interphone simple).
Par contre l'installation nécessite un budget très important, de 600 à 700 euros par logement.

f) Le portier télé vidéophone utilise le câblage télévision, ce qui économise les frais et les dérangements occasionnés par une installation traditionnelle.
L'image du visiteur n'apparaît plus sur un moniteur vidéo spécifique, mais sur le téléviseur familial, en sélectionnant la chaîne choisie pour cet usage. L'installation est comprise entre 300 et 350 euros. par logement. Par contre le poste de télévision doit être allumé en permanence ou mis en service à l'occasion.

g) Enfin pour terminer, une nouveauté : l'INTRATONE TELECOM, système utilisant le GSM.

VI- Les solutions complémentaires

La grande majorité des immeubles disposent déjà de systèmes de contrôle d'accès claviers codés, et/ou interphones, qui n'offrent pas la protection que les copropriétaires attendent.

Les systèmes décrits précédemment ne contrôlent pas correctement l'accès des immeubles en raison de :

- la diffusion du code (clavier numérique) ;
- la difficulté de contrôler les personnes (interphone) ;
- la diffusion incontrôlable du passe T de la Poste ;
- la difficulté à réguler les accès des tiers pendant la journée (professions libérales, entreprises, coursiers, ...).

Face à ces différents produits de la première génération, des systèmes de lecteurs par « *clés électroniques* » ont été développés. Ils ont trouvé leur place sur les immeubles d'habitation grâce à leur qualité anti-vandale. Il est en effet fréquent de trouver de petits objets bloquant les cylindres de serrures, sans parler de serrures forcées.

Les clés sont lues à distance (quelques centimètres) comme un émetteur radio qui fonctionnerait sans pile. Chaque clé possède un code individuel. En cas de perte ou de vol, son code est supprimé. La programmation est réalisée par télécommande, par Minitel ou par micro-ordinateur selon les cas. Certains dispositifs très simples se programment directement sur la centrale.

VII- VIGIK, la solution de la Poste

Devant le problème posé par le passe T de la POSTE et pour répondre aux demandes des usagers, la POSTE a élaboré un produit qui répond aux critères suivants :

- offrir un contrôle d'accès sécurisant ;
- simplifier le problème des clés perdues, volées, voire copiées ;
- résister au vandalisme ;
- accepter toutes les modifications, tel le changement de prestataire, sans avoir à intervenir dans les immeubles ;
- être utilisable par tout prestataire de service.

VIII- Comment fonctionne VIGIK ?

1) Badge électronique sans contact

Badge à valider par le facteur, le technicien ou tout autre agent d'un prestataire autorisé, avant chaque intervention. S'il est autorisé pendant la plage horaire, le badge permet l'ouverture de la porte.

2) Système de chargement des badges

Différents types de contrôle d'accès VIGIK existent. Ils peuvent être pilotés sur place par un programmateur portable, ou à distance via un logiciel, voire même via un site Internet. Dans tous les cas, on peut définir pour chaque badge ses droits d'accès en fonction des horaires d'intervention du service concerné.

3) Système VIGIK dans les immeubles

Le système se compose d'une tête de lecture (rond noir), généralement installé à la place du passe T, et d'une centrale placée derrière une platine métallique.
Cette centrale alimentée électriquement (avec une batterie de secours en cas de coupure de courant) est reliée à une serrure électrique dont elle actionne l'ouverture.
La centrale vérifie que le badge est accrédité pour accéder à l'immeuble.
Il suffit à l'agent de présenter son badge devant le lecteur, à quelques centimètres. Aucun contact n'est nécessaire.
Aucun vandalisme n'est possible, le lecteur peut être encastré ou rendu invisible et ne dispose ni de fente, ni d'autre aspérité endommageant.

Deux modèles existent :

La version simplifiée remplace simplement le passe T de la Poste. Elle est très économique mais pas évolutive et permet uniquement l'accès des prestataires de service qui seuls utilisent leurs badges pour pénétrer dans l'immeuble.

Des versions plus complètes existent. Elles ont la même fonction de base que ci-dessus et en plus la gestion de badges pour les habitants de l'immeuble qui permet de remplacer la serrure existante par un système électrique : gâche, ventouse ou serrure électromécanique, selon le niveau de résistance à l'effraction attendu.

Le système VIGIK est en principe obligatoire pour l'accès du préposé de la Poste, mais d'autres modèles de badges associés à des lecteurs peuvent être utilisés pour le contrôle des accès.

De nouveaux systèmes mixtes sont proposés aujourd'hui sur le marché. Elles se composent d'une clé-badge permettant d'ouvrir à la fois la porte d'entrée ainsi que la porte d'entrée aux logements.

IX- Coût d'un système VIGIK

Le prix d'ensemble du système : tête de lecture + centrale :
- pour le modèle simplifié environ 500 euros ;
- pour les autres versions à partir de 1 000 euros ;

Il faut ajouter le prix des badges (± 15 euros l'unité) et du système de fermeture (gâche, ventouse ou serrure électromécanique).

X- La tendance

La présence d'un lecteur de badge VIGIK permet d'interdire les entrées dues à l'utilisation frauduleuse d'une copie du passe T et le modèle minimum permet aux petites copropriétés d'acquérir un système de contrôle d'accès pour un montant raisonnable.

Les copropriétaires décident de plus en plus la création d'un sas dans lequel se trouvent les boîtes aux lettres.

L'entrée sur rue est munie d'un clavier codé équipé du passe de la Poste. Le clavier codé actionne un système de fermeture électrique qui remplace la serrure à clé de la porte d'entrée. Le fait de ne pas sortir son trousseau de clés dans la rue peut être considéré comme un avantage pour la sécurité à condition que le système de fermeture de la porte retenu soit efficace (serrure électromécanique).
Le problème de l'interphone sur la rue c'est déjà le « *c'est moi* » que chacun connaît, mais surtout l'obligation de sortir la clé ou le badge électronique de sa poche.

La sortie du sas vers les parties privatives est équipée d'un portier interphone et le préposé devra demander le passage à son « *client* » pour monter une lettre, un paquet. La présence d'un lecteur (pas obligatoirement VIGIK) associé à une gâche ou une ventouse électrique peut remplacer la serrure et ainsi supprimer les clés. Cependant, ce type de système de fermeture n'assure pas de manière efficace une protection contre l'effraction. La permission d'accès pour dépannage et entretien de l'ascenseur, de la chaufferie est à examiner en fonction des lieux.

Beaucoup de combinaisons de contrôle d'accès sont offertes par l'association interphone, clavier codé, et badge électronique.

De nouveaux systèmes proposent aujourd'hui d'associer sécurité, contrôle d'accès et confort d'utilisation : ce sont les clés badges.
Le principe est de combiner la clé avec le badge électronique VIGIK qui se place dans l'anneau de la clé. Accès au hall d'entrée et aux communs (local vélo, cave…) sont ainsi assurés avec une seule clé supplémentaire sur le trousseau des copropriétaires. Ce type de système est proposé par les fabricants de serrures et canons pour des clés brevetées, garantissant l'impossibilité de faire des copies sans la carte de propriété unique remise au gestionnaire de l'immeuble.

XI- Comment se vote en assemblée générale l'installation d'un contrôle d'accès ?

L'installation de tout dispositif d'ouverture se vote à la majorité prévue par l'article 26-1 de loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire à la double majorité. L'article 26-2 permet de décider d'une fermeture totale de l'immeuble en journée, associé à un dispositif de fermeture qui permet une ouverture à distance.

XII- Aide à attendre de Copropriété-Services

A) Des audits de contrôle d'accès

Copropriété Services réalise des audits de contrôle d'accès qui permettent de diagnostiquer les différents problèmes d'intrusion, proposer les solutions et sélectionner les meilleurs choix avec la possibilité d'établir un cahier des charges-type et de lancer des appels d'offre.

Cet audit est réalisé par un technicien conseil, spécialisé dans ce domaine d'activité. Le coût de ces prestations varie en fonction de la taille des immeubles. Par ailleurs, il est possible de faire l'étude des devis d'installation.

B) Formations sur le contrôle d'accès

Des réunions d'information sont organisées sur ce thème, (avec des démonstrations de matériel et la participation de professionnels). Il suffit de s'inscrire à ces séances, si vous êtes adhérent de l'ARC.

C) Consultation possible sur le contrôle d'accès

Auprès du technicien conseil de Copropriété Services.

D) Adresses d'installateurs qualifiés et agréés par notre association

Permettant aux copropriétaires de consulter des entreprises compétentes aux tarifs négociés.

Petit lexique pour la compréhension des termes techniques

Batterie/alimentation secourue : permet le fonctionnement de l'installation, en cas de panne EDF (durée du fonctionnement moyen : 6 heures).

Canon PTT : serrures électriques permettant aux préposés (EDF, GDF, Compagnie des Eaux, etc.) de pénétrer dans l'immeuble sans connaître le code du clavier (obligatoire, si la porte est fermée en journée).

Gâche : élément situé sur la porte permettant son blocage en position fermée.

Horloge : système permettant la gestion horaire des codes sur les claviers, ainsi que divers sous-ensembles (clefs, clefs magnétiques, boutons, etc.).

Makrolon et polycarbonate : matières ininflammables en cas de vandalisme.

Micro haut-parleur (HP) : élément de la platine permettant la conversation entre les résidants et les visiteurs.

Moniteur : poste vidéo situé dans l'appartement et le hall.

Platine : plaque incorporant les boutons, située en bas de l'immeuble et permettant l'appel des résidants.

Temporisateur : élément permettant le réglage du temps d'ouverture de la porte.

POUR EN FINIR AVEC LE PASSE « T »…

Pour permettre l'accès aux prestataires de services, la solution adoptée par une grande partie des immeubles a été l'installation du passe « *T* » de la Poste. Utilisable avec une clé passe-partout qui ouvre également les boîtes et les batteries de boîtes aux lettres normalisées, ce système permet aux postiers l'accès aux immeubles malgré les digicodes ou interphones. Ce passe T a malheureusement été, au fil du temps, dupliqué par des personnes n'ayant aucun rapport avec le service public…

La véritable alternative au passe T a été, et reste toujours, le système VIGIK à clés électroniques rechargeables et sans contact, dont la Poste a permis, là aussi le démarrage. Une Fiche technique existe à ce sujet et vous pouvez l'obtenir auprès de Copropriété Services, la coopérative de l'ARC, au 31, rue Joseph Python à Paris 20ème (contre 2 timbres en cas de demande par correspondance).

Un certain nombre de copropriétés, du fait de l'investissement global nécessaire, n'avaient pourtant pas encore franchi le pas vers VIGIK, dont l'efficacité n'est plus à démontrer. Dorénavant, et à la suite d'une recherche effectuée par notre groupement d'achat, les retardataires n'auront plus d'excuses compte tenu de l'offre d'un prestataire pour un montant TTC compris entre 450 et 550 euros : la dépense, une fois répartie entre les copropriétaires semble effectivement ridicule par rapport à la sécurité apportée.

Si vous désirez plus d'informations, nous vous conseillons de contacter le spécialiste, à Copropriété-Services, des audits de contrôle d'accès : il saura vous « *tuyauter* » vers la solution la mieux adaptée pour chacun de vos cas particuliers…

CONTRÔLE D'ACCÈS ET CONVICTIONS RELIGIEUSES…

Les pratiques dictées par les convictions religieuses des locataires n'entrent pas, sauf convention expresse, dans le champ contractuel du bail et ne font naître à la charge du bailleur aucune obligation spécifique : ainsi en a décidé la Cour de Cassation dans un arrêt de la 13ème chambre civile en date du 18 décembre 2002 ; la Haute Cour a considéré que la Cour d'Appel qui en avait décidé autrement a violé l'article 1134 du Code civil, les articles 9-1 et 9-2 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et l'article 6 a et c de la loi du 6 juillet 1989…

Voici le résumé de l'affaire : une société propriétaire d'une résidence avec trois bâtiments composés d'appartements donnés à bail avait, après avoir avisé les locataires, installé une clôture fermant une entrée, jusqu'alors restée libre, par un système électrique, avec ouverture par digicode le jour et fermeture totale la nuit, l'accès aux immeubles étant limité à l'autre entrée comportant déjà une ouverture par digicode ou carte magnétique. Les preneurs ayant fait connaître au bailleur que pour des motifs religieux, ils ne pouvaient utiliser pendant le sabbat et les fêtes religieuses ces systèmes de fermeture, l'ont assigné aux fins de le faire condamner à poser une serrure mécanique à l'entrée de la résidence et à leur remettre les clés pour y accéder ainsi qu'au sas de leur immeuble, équipé lui aussi d'un digicode, avec une serrure mécanique inutilisée.

L'arrêt de la Cour d'Appel attaqué, pris en référé, avait retenu qu'au regard de la liberté de culte garantie par la constitution et des textes supranationaux, le fait pour le bailleur de refuser l'installation, au moins pour l'un des accès à la résidence, d'une serrure mécanique en plus du système électrique et de remettre les clés aux résidants qui en font la demande, leur causait un trouble manifestement illicite et que les conventions devant être exécutées de bonne foi, la pose d'une serrure supplémentaire et la confection de clés n'altérait pas l'équilibre du contrat…

****

LES PORTES BLINDÉES

En France, un cambriolage est commis presque toutes les 2 minutes. Pour s'introduire dans un appartement, un cambrioleur choisira de préférence, dans 85 % des cas,... la porte. Pour le dissuader, un système de fermeture efficace, voire une porte blindée est donc indispensable.

I. La porte d'entrée

1) Vocabulaire utilisé :

Petit lexique :

- **Battant** *:* porte,
- **Blindage** *:* tôle plate en acier électrozingué de 10/15 mm ou plus.
- **Bloc porte** *:* porte conçue par les fabricants de portes blindées.
- **Cornière ou carré antipince** *:* profil métallique de renforcement de l'huisserie destiné à rendre plus difficile l'introduction d'outils dans l'interstice entre la porte et l'huisserie.
- **Huisserie** *:* cadre de la porte.
- **Paumelles** *:* gonds de la porte.

2) Comment est constitué le battant ?

- **portes en bois plein** offrant une bonne résistance : envisager seulement de la renforcer ;
- **portes à âme allégée** ou âme alvéolaire : portes dont l'âme, c'est-à-dire l'intérieur, est constituée de cartons, de lamelles de bois ou d'un réseau d'alvéoles de bandes de carton. Très faciles à forcer. Le renforcement de ces portes s'avère inutile : le battant est à remplacer.

3) Blindage

Il augmente la rigidité de la porte.

- **Le blindage plat**, constitué d'une tôle plate en acier électro-zingué d'une épaisseur de 10/15 mm minimum. Il doit être placé sur la face interne de la porte.
- **Le blindage plié** recouvre le chant du vantail et/ou les côtés (gonds).

À noter qu'un blindage alourdit considérablement la porte. D'où l'intérêt, voire l'obligation de renforcer les gonds (à défaut vous risquez de fragiliser tout l'ensemble).

4) Les gonds ou paumelles

Pour pouvoir pivoter, la porte est montée sur paumelles. Les meilleurs systèmes sont ceux dans lesquels les gonds font corps avec le blindage de la porte. Ils sont soit soudés, soit vissés sur la porte.

5) Les serrures

Il existe de nombreux types de serrures adaptées aux différentes configurations de portes (bois, aluminium, double battant, grande hauteur…).
Il est important de choisir une serrure adaptée à la porte, disposant **d'au moins 3 points de fermeture** (1 point latéral, 1 point haut et 1 bas) et possédant le **label A2P** délivré par le CNPP (Centre National de Protection et de Prévention des risques).

6) Les cylindres (canons) et les clés

La porte blindée et/ou la serrure doivent être équipées d'un canon à clé breveté pour empêcher toute reproduction intempestive de celle-ci.

En cas d'absence, chacun d'entre nous est fréquemment conduit à confier ses clés à une baby-sitter, une femme de ménage, ou bien encore à un voisin lors d'un départ en vacances.
De même, un propriétaire est tenu de fournir un certain nombre de jeux de clés à son locataire, lors de son entrée dans les lieux.
Mais avez-vous réalisé qu'une personne malintentionnée peut ainsi fabriquer des doubles de vos clés qui lui permettront à tout moment de pénétrer dans votre domicile et parfois, très longtemps après vous avoir rendu vos clés !
Et en cas de vol, il sera très difficile d'obtenir réparation auprès des assurances, si aucune effraction n'est constatée.
Des technologies très avancées en matière de sécurité, utilisent des profils de **clés protégés par des brevets** français ou internationaux qui rendent illégale et techniquement impossible, la reproduction de clés hors des usines du fabricant. Cette protection est renforcée par l'existence de cartes de propriété personnalisées à numéro exclusif et de certificats de sécurité. Ainsi, en cas de perte ou de vol de vos clés, seuls les ateliers du fabricant sont habilités à vous fournir de nouvelles clés et uniquement sur présentation de la carte de propriété, ce qui vous garantit une sécurité absolue.

7) Travaux annexes utiles ou indispensables

En dehors du blindage de la porte et d'une serrure multipoints, installer une cornière ou un carré anti-pinces, en fixant un profil métallique qui évite l'introduction d'un outil (pied de biche...) entre le battant et l'huisserie.

Les protèges gonds évitent le dégondage de la porte. Il s'agit d'ergots d'acier fixés sur le chant de l'ouvrant qui viennent s'engager lors de la fermeture du vantail dans les trous d'une plaque d'acier vissée dans l'huisserie.

8) Choisir une porte blindée

On peut choisir de blinder une porte existante si celle-ci est à âme pleine ou la remplacer complètement par un bloc-porte si elle est trop faible. Des normes et des labels permettent de classer les blocs-portes selon leurs performances.

II- Les serrures et les blocs-portes

L'APSAIRD (l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurance contre l'Incendie et les Risques Divers) a mis au point des tests pour mesurer la capacité des produits proposés à résister à des effractions et a labellisé ceux-ci de la marque A2P. La marque **A2P** est attribuée par le CNPP. (Centre National de Prévention et Protection).

Trois niveaux de résistance à l'effraction existent **:**

- **A2P 1** * temps de « *résistance en laboratoire* » 5 **minutes** - la serrure est capable de résister au moins cinq minutes à une attaque classique (marteau, vilebrequin, burin, scie à métaux, pince étau, perceuse...) ainsi qu'aux techniques de crochetage et de tâtage.
- **A2P 2** * temps de « *résistance en laboratoire* » 10 **minutes** - à une attaque de même type, mais aussi au chalumeau portable.
- **A2P 3** * temps de « *résistance en laboratoire* »**15** minutes - elle peut résister au moins vingt minutes à une attaque portée avec tous les outils précédents, ainsi qu'à un matériel d'ouverture plus perfectionné (jeu de limes, accessoires de perceuse...).

III- Prix

Une serrure 5 points revient à 600 euros, un blindage entre 200 et 350 euros et les cornières anti-pinces à 150 euros environ. Les prix constatés vont de 1 000 à 1 700 Euros TTC (pose comprise).

Copropriété-Services a négocié des prix (pose comprise) auprès de fabricants ou de revendeurs pour l'installation de portes blindées. Pour bénéficier des tarifs, il suffit de nous contacter. Les fabricants ou les poseurs auxquels vous aurez affaire vous établiront des devis directement.

FERME-PORTE HYDRAULIQUE

II est composé :
- d’un corps renfermant : une réserve d’huile avec 2 réglages du débit et un ressort de fermeture de porte.
- de 2 leviers dont un réglable en longueur pour le modèle du haut de porte.

Le modèle au sol, bien plus cher, est toujours bien posé. Les problèmes rencontrés sont dus à sa durée de vie (nombre d’ouverture /fermeture) ou au déréglage de la porte.

Principe de fonctionnement du modèle haut de porte

La disposition des leviers détermine une force de fermeture différente lorsque le levier vissé sur l’axe de sortie du corps arrive à la perpendiculaire.
Les 2 réglages permettent une vitesse de fermeture différente pour l’à-coup final, au moment du passage de la gâche.

Pose du modèle haut de porte

II résulte du point précédent que la pose, suivant le gabarit fourni, est primordiale.
Le levier vissé sur l’axe de sortie du corps doit lui être perpendiculaire.

Vérification de fonctionnement du modèle haut de porte

La porte doit s’ouvrir facilement même par une personne âgée portant un sac. La vitesse de fermeture est réglable.
La porte doit marquer le passage juste avant l’à-coup final.

BLOCAGE DE LA PORTE EN POSITION FERMÉE

Dispositifs existants :

A/ Gâche électrique de 2 types :
- standard : l’ouverture de la porte se fait pendant le fonctionnement d’une temporisation.
- 2 temps : la fermeture de la porte bloquera à nouveau la gâche

B/ Ventouses magnétiques
Le déblocage de la porte se fait par désaimantation électrique.

Sécurité de sortie d’urgence

Le déblocage mécanique est la meilleure solution. S’il n’est pas possible, il y a obligation de mettre en place une batterie de secours pour assurer le fonctionnement en cas d’absence de courant électrique.

Choix du matériel

La fiabilité des ventouses seules serait la meilleure de tous les dispositifs existants mais l’obligation d’une source de secours relativise ce privilège.
La batterie que l’on ne surveille pas régulièrement et la gâche électrique ont des durées de vie limitées.

VIDÉOSURVEILLANCE DANS LES IMMEUBLES

Beaucoup de copropriétés sont « *sollicitées* » (y compris par leur syndic) pour les équiper d'une vidéosurveillance (certains syndics ont même créé des filiales spéciales à cet effet…).

Ce domaine bouge actuellement très vite et nombreux sont les abus constatés (essentiellement la mise en place d'un matériel très (trop) sophistiqué pour la copropriété et donc trop cher).

Si vous êtes confrontés à des « *devis* » ou si vous voulez savoir exactement ce qu'il vous faut, contactez-nous pour que nous vous orientions vers des spécialistes et sociétés de confiance.

En attendant vous pouvez lire ce qui suit.

Avec la loi E.N.L. qui a rajouté un article 25 n («*Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens*») fleurissent les demandes (plus ou moins impulsées par certains syndics) concernant la vidéosurveillance.

Les syndics sont en effet doublement intéressés (ils « *rassurent* » les copropriétaires assoiffés de sécurité et ils se font de l'argent facilement via les honoraires sur travaux).

Des problèmes nous sont posés par de nombreux adhérents sur la légalité de cette vidéosurveillance (atteinte à la vie privée) et les règles à respecter.

On distingue deux cas de figure :
- selon que l'implantation est prévue dans les « *lieux publics ou ouverts au public* » ;
- selon que l'implantation est prévue uniquement dans l'espace privé de la copropriété.

I. Implantation sur lieux publics ou ouverts au public

S'il s'agit de « *lieux publics ou ouverts au public* » (**exemple** : caméra placée à l'extérieur de l'immeuble) c'est la loi du 21 janvier 1995 qui s'applique. Pour se conformer à la loi du 21 janvier 1995, toute personne physique ou morale souhaitant installer un dispositif de vidéosurveillance, dans ce cas, devra préalablement obtenir une autorisation préfectorale.
À noter que cela concerne aussi des espaces communs d'une résidence qui ne seraient pas clos (par exemple, espaces verts, cour donnant directement, sans clôture, sur l'espace public).

II- Les parties communes privées et la copropriété

Ainsi en va-t-il des parties communes d'immeubles, extérieures ou intérieures, dont l'accès est fermé. Dans ce cas, nous nous trouvons à la croisée de plusieurs législations : la loi du 6 janvier 1978 dite *« informatique et libertés »* modifiée en 2004 ; la loi portant sur la protection de la vie privée, telle qu'elle est définie à l'article 9 du Code civil, et pour finir le « *droit à l'image* » dégagé par la jurisprudence.

1) L'installation d'équipements vidéo numériques - qui enregistrent et stockent les images - dans les lieux privés est soumise au régime déclaratif prévu par la loi du 6 janvier 1978 : un dossier de déclaration doit être déposé préalablement à l'installation auprès de la CNIL. Devront y figurer les informations relatives à la finalité de l'installation, le système d'enregistrement, les destinataires des images, les modalités d'information des personnes « *filmées* » et la durée de conservation des enregistrements, le tout décrit en complétant les deux feuillets d'un imprimé spécial disponible sur le site de la CNIL.

1) En cas d'enregistrement sur parties communes privées (comme en cas d'enregistrement sur les parties accessibles au public), les enregistrements effectués doivent être détruits dans un délai de trente jours et toutes dispositions doivent être prises pour garantir une parfaite information des personnes sur leur droit d'accès à ces enregistrements. Par ailleurs, une information doit être faite pour que les personnes filmées sachent qu'elles le sont… Concrètement, dans les immeubles d'habitation, l'information des personnes concernées (propriétaires occupants, locataires, mais aussi prestataires de l'immeuble et visiteurs) sera matérialisée par un panneau comportant un pictogramme représentant une caméra, le nom de la personne gestionnaire du dispositif (le syndic dans la plupart des cas), et le rappel de l'existence et des modalités d'exercice du droit d'accès aux images.

En cas d'oubli, la sanction peut être lourde : le Code pénal prévoit un an d'emprisonnement et jusqu'à 24 000 euros d'amende pour qui enregistre ou transmet, sans son consentement, les images d'une personne se trouvant dans un lieu privé.

Important.

En copropriété, il est nécessaire de privilégier les systèmes dits « *stand alone* » aux systèmes avec enregistreur sur base PC, ou vidéosurveillance sur IP.

Le système « *stand alone* » - ou système tout en un - est un système muni d'un traditionnel magnétoscope avec disque dur aux caractéristiques très performantes tant au niveau de la qualité d'image, vitesse, capacité de stockage que de la stabilité de fonctionnement. Ce système est stable et n'entraîne aucune maintenance particulière.

A contrario, le système avec enregistreur sous forme de base PC, nécessite un suivi régulier et de ce fait une maintenance plus contraignante.

Ces enregistreurs fonctionnant sous Windows posent en effet un certain nombre de problèmes récurrents (bug, problème de mise à jour sur les ordinateurs conventionnels, etc.) et n'offrent pas une efficacité sur le long terme. Certes, il existe certains systèmes avec enregistreur base PC fiables, mais ceux-ci ont un coût particulièrement élevé (entre 800 et 1 200 euros par voie, donc par caméra) et ce sans compter le coût des caméras).

Il faut également éviter le système de vidéosurveillance sur IP où toutes les images sont enregistrées sur un serveur ou une base de stockage à distance pour les mêmes raisons de maintenance périodique nécessaire. Par ailleurs, un abonnement ADSL est nécessaire pour ce type de matériel.

Ascenseur et portes automatiques

TRAVAUX D’ASCENSEUR : REPORT ET MORATOIRE. DE QUOI S’AGIT-IL ?

La victoire de l’ARC et de l’UNARC et comment l’ARC peut vous aider ?

I. Confirmation... Report des obligations de travaux de sécurité des ascenseurs

Si vous êtes adhérents à l’ARC (ou visiteurs assidus de ce site mais non-adhérents, au fait, pourquoi ?) vous savez depuis longtemps que nous avions - l’ARC et l’UNARC - obtenu le prolongement d’un an de la deuxième période de travaux dits de « ***sécurité*** » des ascenseurs.

Quelques sceptiques (il en faut) n’y croyaient pas : tant pis pour eux voir communiqué de Presse : **www.unarc.fr/si8m).**

II. ... avec, en plus, une belle, très belle surprise

Ce que nous n’avions ni prévu ni osé espérer c’est que le ministère allait aussi décider **un moratoire sur la mesure la plus coûteuse, celle concernant la précision d’arrêt**.

Beaucoup de personnes ne comprennent pas bien ce dont il s’agit. Voici donc une petite explication sur ce moratoire. Nous reprendrons également, au point IV la liste des travaux qui - eux - devront être faits avant le 31 juillet **2014** (et non plus **2013**).

III. Le moratoire sur la précision d’arrêt : de quoi s’agit-il et pourquoi ?

En 2002 les ascensoristes avaient réussi à introduire comme un des dix-sept objectifs de « ***sécurité*** » la précision d’arrêt aux étages.

Les mêmes ascensoristes avaient même réussi à obtenir que dans un certain nombre de cas, les propriétaires soient obligés de poser des variateurs de fréquence très coûteux pour assurer cette précision d’arrêt.

En fait, à part dans le cas des ascenseurs mono-vitesse, la précision d’arrêt est acquise neuf fois sur dix lorsque l’ascenseur est bien réglé et bien entretenu (cas des ascenseurs avec bi-vitesse).

C’est ce que nous disions sans relâche depuis près de dix ans.

En instituant un moratoire (c’est-à-dire en sursis non limité dans le temps) sur ce point le ministère oblige ainsi les partenaires (ARC, UFC Que Choisir et le Mouvement HLM d’un côté, ascensoristes de l’autre ; bureaux d’études et experts en principe indépendants au milieu) à retravailler le sujet.

Nous allons donc reprendre le chemin des négociations et continuer à défendre : la vraie sécurité ;

- le respect des contrats par les ascensoristes ;
- des travaux **adaptés** aux exigences de sécurité et pas surévalués.

Conséquence : si votre ascensoriste veut vous vendre à tout prix (et à **tous** prix) un variateur de fréquence, répondez : « ***moratoire*** » et si vous êtes adhérents collectifs, venez nous voir et prenez rendez-vous avec un de nos spécialistes « ***ascenseur*** ».

IV. RAPPEL. La liste des travaux à faire avant le 3 juillet 2014 (suite à la nouvelle échéance)

Rappelons cette liste :

1. Protection des usagers bloqués dans l'ascenseur ou du personnel bloqué par la cabine

Il s'agit d'avoir d'une part un dispositif de téléalarme entre la cabine, la cuvette ou le toit de la cabinet et un service d'intervention, et d'autre part un éclairage de secours dans la cabine.

2. Absence de dangerosité des portes palières vitrées

Il faut avoir des vitrages de portes palières - quand il y a des vitres - suffisamment résistants.
Si vous êtes concerné, lisez bien le texte de l'arrêté travaux du 18 novembre 2004 (article 1, point II,3) pour voir quels sont les modèles d'oculus concernés et dans quels cas précis et limités il faut changer les vitrages.

3. Protection du personnel de maintenance contre l'électrocution

Il faut avoir des systèmes de protection concernant les armoires ou tableaux électriques. En général la mesure a déjà été réalisée llors des travaux précédents.

4. Protection du personnel de maintenance en machinerie

Il faut avoir un dispositif de protection du personnel de maintenance contre le happement (poulies et câbles). Là encore ces travaux ont le plus souvent déjà été réalisés.

5. Éclairement suffisant en local machinerie

Il faut avoir un éclairage « ***suffisant*** » dans le local des machines ou des poulies.
Vérifiez bien que l'éclairage est réellement « insuffisant ». Comment le savoir ? L'arrêté parle d'une intensité lumineuse de 200 lux, soit 2 néons de 36 watts.

La semaine prochaine nous consacrerons un dossier pour revenir sur ces cinq points. Et rappelez-vous : **pour la précision d'arrêt**, il y a un **MORATOIRE** (relire le point III, si besoin).

LA SÉCURITÉ DES ASCENSEURS

1. La loi SAE

Le décret n°2004-964 du 9 septembre 2004, découlant de la Loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, a précisé la mise en application de la Loi en matière de sécurité des ascenseurs en France.

Celle-ci se décompose en trois parties :

1. **La mise aux normes proprement dite avec 17 points de contrôle retenus par les pouvoirs publics sur recommandation de l'AFNOR, l'Association Française de Normalisation. Ces 17 points de mise en conformité sont à réaliser en trois phases successives dont les opérations sont décrites ci-après :**
   - **a/ 3 juillet 2008 reportée au 31 décembre 2010**
   - **b/ 3 juillet 2013 reportée au 3 juillet 2014**
   - **c/ 3 juillet 2018**
2. **Des contrats de maintenance avec des obligations minimales : temps maximum d'intervention, assistance 24/24…**
3. **L'obligation de surveillance par contrôle technique des installations et du respect des normes tous les cinq ans.**

Echéance au 31 décembre 2010

1. Serrures munies de dispositifs de contrôle de la fermeture et du verrouillage des portes palières
2. Dispositifs empêchant ou limitant les actes susceptibles de porter atteinte au verrouillage de la porte palière, lorsque cela est nécessaire
3. Système de détection de présence des personnes destiné à les protéger contre le choc des portes coulissantes lors de leur fermeture
4. Dispositif de clôture des gaines empêchant l'accès à ces gaines et aux éléments de déverrouillage des serrures des portes palières
5. Parachute de cabine et limiteur de vitesse en descente dans un ascenseur électrique
6. Dispositif destiné à éviter toute chute en gaine lorsque la cabine est immobilisée en dehors de la zone de déverrouillage
7. Dispositif de commande de manœuvre d'inspection et d'arrêt de la cabine en vue de protéger le personnel d'intervention opérant sur le toit de cabine, en gaine ou en cuvette
8. Dispositifs permettant au personnel d'intervention d'accéder sans danger aux locaux de machines ou de poulies
9. Système de verrouillage des portes et portillons destinés à la visite technique de la gaine et de la cuvette ainsi que des portes de secours, avec commande automatique de l'arrêt de l'ascenseur lors de l'ouverture de ces portes et portillons par le personnel d'intervention

Echéance au 03 juillet 2013

RAPPEL. La liste des travaux à faire avant le 3 juillet 2014 (suite à la nouvelle échéance)

Rappelons cette liste :

1. **Protection des usagers bloqués dans l'ascenseur ou du personnel bloqué par la cabine**
   Il s'agit d'avoir d'une part un dispositif de téléalarme entre la cabine, la cuvette ou le toit de la cabinet et un service d'intervention, et d'autre part un éclairage de secours dans la cabine.

2. **Absence de dangerosité des portes palières vitrées**
   Il faut avoir des vitrages de portes palières - quand il y a des vitres - suffisamment résistants.
   Si vous êtes concerné, lisez bien le texte de l'arrêté travaux du 18 novembre 2004 (article 1, point II,3) pour voir quels sont les modèles d'oculus concernés et dans quels cas précis et limités il faut changer les vitrages.

3. **Protection du personnel de maintenance contre l'électrocution**
   Il faut avoir des systèmes de protection concernant les armoires ou tableaux électriques. En général la mesure a déjà été réalisée lors des travaux précédents.

4. **Protection du personnel de maintenance en machinerie**
   Il faut avoir un dispositif de protection du personnel de maintenance contre le happement (poulies et câbles). Là encore ces travaux ont le plus souvent déjà été réalisés.

5. **Éclairement suffisant en local machinerie**
   Il faut avoir un éclairage « ***suffisant*** » dans le local des machines ou des poulies.
   Vérifiez bien que l'éclairage est réellement « insuffisant ». Comment le savoir ? L'arrêté parle d'une intensité lumineuse de 200 lux, soit 2 néons de 36 watts.

Échéance au 03 juillet 2018

1. **Système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine d'ascenseur de nature à assurer, à tous les niveaux desservis, un accès sans danger ainsi que l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite dans les ascenseurs installés postérieurement au 31 décembre 1982**

2. **Dispositif de protection contre la vitesse excessive de la cabine en montée pour un ascenseur électrique à adhérence**

II. Le moratoire sur la précision d'arrêt : de quoi s'agit-il et pourquoi ?

En 2002 les ascensoristes avaient réussi à introduire comme un des dix-sept objectifs de « ***sécurité*** » la précision d'arrêt aux étages.

Les mêmes ascensoristes avaient même réussi à obtenir que dans un certain nombre de cas, les propriétaires soient obligés de poser des variateurs de fréquence très coûteux pour assurer cette précision d'arrêt.

En fait, à part dans le cas des ascenseurs mono-vitesse, la précision d'arrêt est acquise neuf fois sur dix lorsque l'ascenseur est bien réglé et bien entretenu (cas des ascenseurs avec bi-vitesse).

C'est ce que nous disions sans relâche depuis près de dix ans.

En instituant un moratoire (c'est-à-dire en sursis non limité dans le temps) sur ce point le ministère oblige ainsi les partenaires (ARC, UFC Que Choisir et le Mouvement HLM d'un côté, ascensoristes de l'autre ; bureaux d'études et experts en principe indépendants au milieu) à retravailler le sujet.

Nous allons donc reprendre le chemin des négociations et continuer à défendre :

- la vraie sécurité ;
  - le respect des contrats par les ascensoristes ;
  - des travaux **adaptés** aux exigences de sécurité et pas surévalués.

Conséquence : si votre ascensoriste veut vous vendre à tout prix (et à **tous** prix) un variateur de fréquence, répondez : « ***moratoire*** » et si vous êtes adhérents collectifs, venez nous voir et prenez rendez-vous avec un de nos spécialistes « ***ascenseur*** ».

III. RAPPEL. La liste des travaux à faire avant le 3 juillet 2014 (suite à la nouvelle échéance)

Rappelons cette liste :

1. **Protection des usagers bloqués dans l'ascenseur ou du personnel bloqué par la cabine**
   Il s'agit d'avoir d'une part un dispositif de téléalarme entre la cabine, la cuvette ou le toit de la cabinet et un service d'intervention, et d'autre part un éclairage de secours dans la cabine.

2. **Absence de dangerosité des portes palières vitrées**
   Il faut avoir des vitrages de portes palières - quand il y a des vitres - suffisamment résistants.
   Si vous êtes concerné, lisez bien le texte de l'arrêté travaux du 18 novembre 2004 (article 1, point II,3) pour voir quels sont les modèles d'oculus concernés et dans quels cas précis et limités il faut changer les vitrages.

3. **Protection du personnel de maintenance contre l'électrocution**
   Il faut avoir des systèmes de protection concernant les armoires ou tableaux électriques. En général la mesure a déjà été réalisée lors des travaux précédents.

4. **Protection du personnel de maintenance en machinerie**
   Il faut avoir un dispositif de protection du personnel de maintenance contre le happement (poulies et câbles). Là encore ces travaux ont le plus souvent déjà été réalisés.

5. **Éclairement suffisant en local machinerie**
   Il faut avoir un éclairage « ***suffisant*** » dans le local des machines ou des poulies.
   Vérifiez bien que l'éclairage est réellement « insuffisant ». Comment le savoir ? L'arrêté parle d'une intensité lumineuse de 200 lux, soit 2 néons de 36 watts.

ASCENSEUR : NOUVEAU CONTRAT

I- Une nouvelle donne

En 2003 le Gouvernement décidait suite à deux accidents d'agir, en l'occurrence de faire voter une loi imposant aux propriétaires d'appareil (donc aussi aux copropriétés) de faire procéder à de nombreux travaux, propres soi-disant, à sécuriser les ascenseurs. Ce fut l'article 79 de la loi du 2 juillet 2003 dit Urbanisme et Habitat.

Devant nos protestations (« *Les accidents sont dus surtout aux défaillances de la maintenance* », disons-nous) le Gouvernement décidait, parallèlement, de renforcer les obligations en matière d'entretien des ascenseurs. Le décret d'application de l'article 79 (décret du 9 septembre 2004) plus un arrêté ont donc modifié la donne en matière de contrat que l'on peut résumer ainsi :

1- Abrogation de l'arrêté de 1977 qui déterminait jusqu'à présent les obligations en matière d'entretien.

2- Mise en place de nouvelles dispositions : contrat avec des clauses impératives ; obligations plus contraignantes (on verra lesquelles).

3- Surtout, obligation pour les copropriétés de signer un nouveau contrat avant le 30 septembre 2005 ou à l'échéance de leur contrat, si celle-ci est postérieure à cette date.

Les problèmes concernant les nouveaux contrats d'ascenseurs sont complexes et lourds de conséquences financières. En janvier 2005, l'ARC a réalisé un guide spécial intitulé : « *Ascenseurs : comment éviter le pire ?* » (le pire étant le coût excessif des travaux d'une part, les contrats défavorables d'autre part). Nous vous conseillons vivement si vous êtes concernés par ces problèmes, de vous y reporter.

II- Présentation des nouvelles obligations

1) Quels sont les obligations de l'ascensoriste avant et pendant le contrat ?

Avant la signature du contrat

a) Etablissement d'un état initial de l'installation établi contradictoirement

Avant toute signature de contrat le prestataire doit faire un état des lieux. Ainsi il indiquera ce qui va et ne va pas et, à défaut de réserves de sa part, il devra assurer l'entretien à ses frais.

Si l'ascensoriste émet des réserves, on pourra alors se retourner - avec des arguments - contre l'ancien titulaire.

b) Etablissement d'un PLAN d'entretien ou de maintenance des appareils

L'ascensoriste doit établir un plan d'entretien qui doit indiquer comment sont intégrées les données propres aux caractéristiques du site (y compris ses caractéristiques « sociales » ou la présence de populations difficiles), au trafic prévisionnel et à la technologie de l'appareil.

c) Etablissement d'un contrat incluant de nombreuses clauses obligatoires

L'ascensoriste doit désormais établir un contrat où il intègre obligatoirement des clauses minimales nombreuses. Nous étudions plus loin ces clauses minimales.

À noter : l'existence de clauses minimales n'empêche pas de négocier des clauses allant au-delà.

À noter encore : certains ascensoristes augmentent de façon importante le prix de leur contrat en raison de la présence de ces clauses. Nous verrons que cela ne doit pas être le cas.

d) Obligation d'assurance

L'ascensoriste doit avoir une assurance couvrant sa responsabilité (en cas de dommages corporels et matériels à l'occasion de ses interventions).

Pendant le contrat

a) **L'ascensoriste doit assurer des opérations d'entretien minimum et la réparation ou changement de certaines pièces.**
Le décret de 1977 est abrogé. Il est fixé une nouvelle liste par le nouveau décret :
- des opérations d'entretien et de leur périodicité ;
- de la réparation ou changement de certaines pièces.

b) **L'ascensoriste doit assurer la tenue d'un carnet d'entretien**
Le carnet d'entretien doit indiquer :
- la date, l'heure d'arrivée et de départ ; le nom et la signature du technicien ;
- les observations, les interventions, les travaux, les modifications, les remplacements de pièces qui ont été effectués ;
- en cas de dépannage, la date et la cause des incidents et des réparations.

c) **L'ascensoriste doit assurer l'information du propriétaire et des tiers**
Là encore, décret et arrêté prévoient des obligations précises :
- l'ascensoriste devra assurer l'accessibilité au carnet d'entretien ;
- tous les ans il devra établir et fournir un rapport sur l'entretien des appareils.

d) **Transparence des factures**
L'ascensoriste devra adresser des factures comprenant :
- les références de son assurance obligatoire ;
- les justifications (indices et calculs) en cas d'augmentation du prix du contrat.

Quelles sont les clauses obligatoires qu'un nouveau contrat doit comprendre ?

Nous donnons la liste des clauses minimums obligatoires :

1. Mise en œuvre des dispositions minimales d'entretien et de changement de pièces.
2. Indication de la durée du contrat plus précision sur les modalités de reconduction et de résiliation. **NB** : *un conseil ; refusez que la durée de préavis dépasse trois mois.*
3. Conditions de disponibilité et de fourniture des pièces de rechange.
4. Indication du délai de garantie du remplacement des petites pièces.
5. Dépannage et déblocage : délais pour les déblocages, les dépannages et les remises en service.
6. Précision concernant l'obligation du transfert au prestataire successeur de la notice d'installation de l'ascenseur.
7. Descriptif de l'état initial de l'ascenseur, établi contradictoirement.
8. Pénalités encourues en cas d'inexécution ou retard d'exécution ou mauvaise exécution des obligations contractuelles.
9. Modalités de règlement des litiges.
10. Tenue du carnet d'entretien.
11. Description des garanties apportées par les contrats d'assurance du prestataire.
12. Identification des opérations de sous-traitance éventuelle avec leur modalité d'exécution.
13. Conditions dans lesquelles peuvent être passés des avenants.
14. Formule détaillée de révision des prix.
15. La date de révision annuelle des prix doit être mentionnée.

L'ARC a mis au point un contrat-type pour ses adhérents collectifs qui précise ces clauses et va au-delà ; si vous êtes adhérents collectifs vous pouvez accéder à ce contrat-type.

III- Quelques conseils pour bien négocier le nouveau contrat

1- État des lieux de départ

En cas de changement du titulaire, la loi oblige désormais à faire un état des lieux « *contradictoire* » (en présence des deux parties). On fera bien attention à faire correctement cet état des lieux, de façon :

- d'une part à savoir si l'ancien titulaire a bien fait son travail (et, sinon, se retourner contre lui) ;
- d'autre part à ne pas se retrouver au bout de quelques semaines avec un ascensoriste qui vous dit qu'il faut changer le moteur…

Vous pourrez avoir intérêt à vous faire assister dans cette opération.

2- Comment garder le bénéfice du contrat complet antérieur (si c'est le cas) ?

Si vous avez actuellement un contrat complet, pensez bien à mettre dans votre nouveau contrat une obligation concernant le changement des mêmes grosses pièces que dans l'ancien. À défaut, vous perdriez le bénéfice de votre ancien contrat.

3- Pénalités

Les textes obligent maintenant à intégrer une clause de pénalité dans les contrats pour délais d'intervention non respectés, mais aussi pour tout manquement au contrat.

Faites attention, cependant, à ne pas vous laisser imposer une clause trop « *légère* ». consultez-nous pour obtenir notre clause-type si vous êtes adhérents collectifs.

4- Les travaux hors contrat

Exigez de l'ascensoriste qu'il précise bien les conditions des travaux hors contrat :
- prix horaire ;
- voire forfait pour certains types de travaux.

C'est ce qu'on appelle un bordereau de prix. À défaut, vous seriez pieds et poings liés le jour venu.

Un bordereau de prix se présente ainsi :

« *Bouton de cabine antivandale (changement pièce et main-d'œuvre)*	*Prix HT au …………2007*
Boîte à boutons de paliers avec voyant (changement pièce et main-d'œuvre) »	*Prix HT au …………2007*

« ***NB*** *: ces prix évolueront en fonction de l'évolution de l'indice… ; base … au… 2007* ».

5- Téléalarme ou télésurveillance

Dans les devis pour l'installation ou la modernisation d'un ascenseur, on vous propose au choix :
- la téléalarme et téléphone « *main libre* » ;
- la télésurveillance.

Quel choix faire ? En fonction de quels critères : coût, fiabilité du système, avantages de l'un par rapport à l'autre ? Quelles sont les conséquences possibles si l'on décide de changer d'ascensoriste, les autres frais à prévoir, en particulier l'abonnement téléphonique ?
Ce sont les questions les plus couramment posées et auxquelles nous allons répondre.

Au préalable, quelques explications sur les deux systèmes :

- **La téléalarme et le téléphone « *main libre* »** : permettent à la personne bloquée d'être en communication téléphonique avec l'ascensoriste en appuyant sur le bouton d'alarme.
- **La télésurveillance**. En cas d'appel de l'usager bloqué dans la cabine, l'ascensoriste peut interroger l'appareil à distance en passant en revue un certain nombre de points de contrôle prédéfinis permettant de localiser l'origine de la panne.

Les coûts et les pièges à éviter

a) Pour la téléalarme

Il faut compter environ 23 à 30 € TTC par mois pour un contrat de désincarcération, plus l'abonnement téléphonique et les communications d'appel. Pour la fourniture et la pose de ce dispositif, il faut compter environ 600 € TTC.

Attention aux systèmes loués ! Quand les copropriétés payent - parfois très cher - la mise en place d'une téléalarme, elles pensent être propriétaires du système. Or elles peuvent n'être que locataires et le jour où elles décident de changer d'ascensoriste, elles doivent :

- rendre le matériel ;
- en racheter un nouveau.

Il faut donc bien vérifier ce point.

b) Pour la télésurveillance

Il faut compter entre 46 et 61 € TTC de location par mois, plus les frais d'installation d'environ 1 500 € TTC.

En général, la copropriété n'est pas propriétaire du matériel, ce qui revient très cher, contrairement au téléphone « main libre ». En cas de changement d'ascensoriste, l'installation sera entièrement démontée et tout sera à refaire.

En outre, le coût des factures de téléphone est beaucoup plus élevé (jusqu'à 76 € pour deux mois). Enfin, le système n'est pas toujours aussi fiable que le présentent les ascensoristes. De nombreux dysfonctionnements nous ont déjà été signalés par nos adhérents : mauvaise interprétation des informations transmises par le système d'où erreur de diagnostic.

c) Quel système privilégier ?

La téléalarme a de nombreux avantages par rapport à la télésurveillance. En effet, l'installation d'un simple téléphone d'appel en cabine peut permettre d'avoir un système remplaçable en cas de changement d'ascensoriste. La copropriété est (en général) propriétaire de son installation, alors que, dans la télésurveillance, elle paie une location élevée, permettant des gains de productivité dont profite l'ascensoriste, sans qu'il y ait diminution automatique du prix du contrat.

Rappel.
Pour aller plus loin, consultez le guide de l'ARC : « *Ascenseurs : comment éviter le pire ?* » éditions VUIBERT et utilisez notre « *contrat-type* » réservé aux adhérents collectifs.



Les + Copropriété-Services

- Une permanence « *ascenseur* » assurée par des experts indépendants (contrôle des contrats d'ascenseur, des devis de travaux sur ascenseurs, mise en conformité des ascenseurs…).
- Mise à disposition d'un contrat-type d'entretien des ascenseurs pour donner une alternative aux contrats proposés par les ascensoristes, qui ne sont pas toujours à l'avantage de l'usager.
- Réalisation de diagnostic « *ascenseur* » par des bureaux d'études INDÉPENDANTS permettant de commander des travaux de mise en conformité au « *juste* » prix.
- Mise à la disposition des adhérents de références de bureaux d'études indépendants pouvant assurer la maîtrise d'oeuvre.
- Mise à la disposition des adhérents de références de petites entreprises d'ascensoristes pouvant assurer la maintenance des ascenseurs et faire les travaux.

CONTRAT D'ENTRETIEN DES ASCENSEURS

UN DÉCRET IMPORTANT QUI VA PERMETTRE D'AMÉLIORER LES CONTRATS, À CONDITION DE LES NÉGOCIER

I. Un décret en date du 7 mai 2012 qui modifie le décret sur les contrats d'entretien

Voilà deux ans que nous avions commencé à négocier avec le Ministère du Logement et les organisations professionnelles (les représentants des ascensoristes et des bureaux d'études) l'amélioration du décret du 9 septembre 2004 qui réglemente les contrats d'ascenseurs.

Après deux ans de négociation, ce décret est donc passé au Conseil d'État et vient tout juste d'être signé par les ministres concernés.

Ce décret, comme on va le voir, contient quelques nouveautés importantes. Mais comme on va le voir aussi, la plupart des dispositions nouvelles qu'il inclut renvoient à la **négociation**. Or la négociation contractuelle peut être plus ou moins favorable aux copropriétés, voire défavorable.

Nous expliquons **pourquoi** et surtout **comment** avec l'ARC et l'UNARC, vous allez pouvoir **BIEN** négocier ou renégocier vos contrats.

II. La liste des nouveautés : présentation et explications

Nous allons d'abord passer en revue la liste des nouveautés qu'apporte ce décret et donner quelques précisions pour expliquer ces nouveautés, en grande partie négociées par l'ARC.

1. Les contrats devront préciser la façon dont le propriétaire ou son représentant (syndic, conseil syndical) sera averti des visites régulières d'entretien, ceci pour pouvoir être présent lors de ces visites.

Explication :

Aujourd'hui il est difficile à un syndic ou un conseil syndical qui veut vérifier qu'un ascensoriste fait bien son travail d'exercer ce contrôle, ceci pour la raison suivante : l'ascensoriste ne prévient jamais (ou trop tard) quand il va faire ses visites et si vous lui demandez un planning annuel, il vous dira que les plannings sont établis tous les quinze jours et peuvent changer.
Dès lors, impossible de voir l'état de la machinerie et de contrôler que l'entretien de l'appareil est bien fait.
Avec le nouveau décret, l'ascensoriste devra préciser dans le contrat comment le propriétaire de l'appareil ou son représentant sera informé (syndic, conseil syndical, gardien) des visites périodiques, ceci pour pouvoir être **présents**.
À défaut, le syndic pourra appliquer des sanctions, voire résilier le contrat (voir plus loin).

2. Les contrats devront prévoir les modalités de présence de l'ascensoriste lors des contrôles obligatoires quinquennaux.

Explication :

Autre problème : lors des contrôles quinquennaux, les ascensoristes s'arrangeaient souvent pour ne pas être présents de façon à ce que le bureau de contrôle ne puisse pas **TOUT** voir et en particulier voir ce que l'ascensoriste ne faisait pas (mauvais entretien ; pièces usées non changées, etc.).

La modification du décret oblige donc à inscrire une clause qui va préciser comment la présence sera assurée lors des contrôles et permettra au contrôleur de faire **TOUT** son travail, y compris de contrôler que le contrat d'entretien est respecté.

3. Les contrats devront fixer les modalités de résiliation anticipée du contrat en cas de gros travaux (dont, par exemple, le changement d'armoire de commande) dès lors que ceux-ci seraient confiés à une autre entreprise.

Explication :

Jusqu'à présent, en cas de gros travaux en cours de contrat il était difficile de faire jouer la concurrence lorsque l'entreprise titulaire du contrat refusait de laisser la place.
Désormais, la possibilité de résiliation en cas de gros travaux devra être inscrite dans le contrat, ce qui permettra de faire jouer la concurrence. Il faudra, cependant, faire attention à bien rédiger la clause correspondante du contrat (voir plus loin).

4. Il sera désormais obligatoire - lorsque le propriétaire de l'appareil en fait la demande - de prévoir dans les contrats la réalisation d'un état des lieux final (et non seulement initial).

Explication :

C'est ce que nous demandions depuis six ans et avons enfin **obtenu**.
L'état des lieux final permet, en effet, de faire le point avec l'ascensoriste sortant de ce qui a été fait et n'a pas été fait au cours du contrat et donc de faire faire par l'ascensoriste sortant ce qui aurait du être fait depuis qu'il a en charge l'entretien de l'appareil (ou de ne pas payer les dernières factures...).

5. L'ascensoriste devra fournir tous les ans :

- ➲ **un bilan concernant l'année écoulée (ce qui est déjà le cas) ;**
- ➲ **et - en plus, ce qui est nouveau - copie du carnet d'entretien si celui-ci est tenu de façon électronique.**

Explication :

En plus du rapport annuel d'intervention, le décret a introduit l'obligation de fournir tous les ans un tirage du carnet d'entretien, lorsque celui-ci est tenu de façon électronique. Nous reviendrons sur cette nouveauté.

6. Le constructeur d'un ascenseur devra fournir au propriétaire de l'appareil les outils permettant à tout prestataire d'assurer l'entretien de l'appareil, ceci dans des conditions de « prix et de délais raisonnables ».

Explication :

Il s'agit là de la fin (du moins théorique) de ce qu'on appelle le « ***verrouillage technologique*** ».
Que sont le « ***verrouillage*** » et le « ***déverrouillage*** » technologique ? De quoi s'agit-il ?

Les quatre grands ascensoristes (OTIS, KONÉ, THYSSEN, SCHINDLER) fabriquent des ascenseurs ou armoires de commande de plus en plus sophistiquées et « ***maison*** ».
Pour entretenir ces appareils, il faut des « ***outils*** » spéciaux, en fait des logiciels. Mais comme les logiciels sont une propriété intellectuelle des fabricants, ceux-ci ne veulent pas les transmettre.
La conséquence est que ces appareils ne peuvent pas être entretenus par d'autres ascensoristes (dont des PME), ce qui empêche toute concurrence de jouer. C'est ce qu'on appelle le **verrouillage technologique**.
Nous venons donc d'obtenir - après une dizaine d'années de lutte aux côtés de petits et moyens ascensoristes

et de leur fédération, l'ANPA, que le Gouvernement français finisse par s'émouvoir et modifie la réglementation en conséquence.
Le décret prévoit plus précisément que le fabricant devra transmettre au propriétaire les « ***outils*** » nécessaires à l'entretien. Nous verrons un peu plus loin comment cela se passera.
A noter : malheureusement cette disposition n'entrera en vigueur que le 1er juillet 2013 (oui treize). Les grands ascensoristes ont encore gagné un an.

7. Autre nouveauté :

Désormais les contrats devront intégrer une liste de manquements graves qui pourront entraîner la résiliation de plein droit du contrat.

Explication :

Cette disposition est intéressante, car elle va permettre d'agir beaucoup plus efficacement sur les entreprises.
Exemple : on pourra introduire une clause de résiliation automatique si l'ascensoriste n'informe pas le propriétaire des jours et heures de visites d'entretien périodique... Ou, si une telle visite n'est pas faite deux fois de suite, etc.

8. Enfin tous les contrats en cours devront être mis en conformité avec le nouveau décret, ceci avant le 1er janvier 2015.

Explication :

Tous les nouveaux contrats devront intégrer ces nouvelles dispositions.
Pour les contrats en cours, la mise en conformité devra être faite avant le1er janvier 2015, c'est-à-dire dans deux ans et huit mois.

L'ARC naturellement mettra tout son poids dans cette action de mise en conformité et va mettre en place un dispositif spécial pour aider ses adhérents.

III. Les points à négocier : bonnes et mauvaises surprises

Si vous avez lu attentivement ce qui précède, vous aurez compris que les évolutions obtenues ne sont pas entièrement automatiques, et qu'il allait falloir négocier - dans les contrats - le détail de certaines clauses et plus particulièrement les points suivants :

1. Le décret indique que le contrat devra prévoir que l'ascensoriste sera présent lors de la visite quinquennale obligatoire, mais ne dit pas à quelles conditions. Celles-ci sont à négocier (de la gratuité totale au paiement de vacations supplémentaires...).

2. Le décret précise que le contrat devra préciser la possibilité de résiliation du contrat en cours en cas de gros travaux confiés à une autre entreprise que celle titulaire du contrat. Oui, mais encore faudra-t-il négocier - dans le contrat - les modalités et ne pas se laisser imposer une clause d'indemnités dissuasives.

3. Même remarque pour le problème de la vente des « ***outils*** » d'entretien par les constructeurs. Le décret parle d'un prix « ***raisonnable*** ». Mais là aussi, il faudra négocier.

4. Enfin il est, certes, très positif que le décret impose de préciser les manquements graves qui vont permettre la résiliation de droit (anticipée) du contrat, mais là encore il faudra mettre au point une clause nouvelle correspondante.
Or la qualité de cette clause (ou de ces clauses) dépendra évidemment de la « ***compétence*** » de ses rédacteurs et du fait qu'ils défendront les intérêts des copropriétaires ou non.

Bref, on le voit, on constate de grandes avancées, mais des avancées dont les modalités contractuelles d'application devront être négociées pour ne pas être vidées de leur sens ou neutralisées. **Exemple** : un contrat qui prévoirait que le propriétaire d'un ascenseur qui veut rompre son contrat de façon anticipée devra payer une indemnité égale au prix du contrat restant à courir viderait évidemment cette disposition de tout sens...

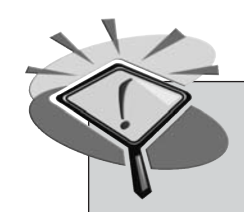
IV. Comment l'ARC et l'UNARC vont aider leurs adhérents ?

L'ARC et l'UNARC vont aider leurs adhérents de trois façons :

1. En négociant un nouveau **contrat-cadre** avec un certain nombre d'ascensoristes, contrat-cadre venant se substituer à l'ancien.

2. En mettant en place des modèles de clauses réservés aux adhérents collectifs et que ceux-ci pourront imposer à leur ascensoriste en place ou à tout autre ascensoriste, y compris ceux n'ayant pas adhéré au **contrat-type** de l'UNARC.

3. En négociant avec les grands ascensoristes des clauses-types favorables à nos adhérents.



Les + Copropriété-Services

Ainsi nos adhérents pourront :

- ➲ soit bénéficier de nouveaux contrats bien négociés ;
- ➲ soit obtenir une aide décisive à la renégociation de leur contrat, sans changement d'ascensoriste.

Pour consulter le texte intégral du décret :

http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=?cidTexte=JORFTEXT000025822382&dateTexte=&oldAction=rechJO&categorieLien=id

CONTRÔLE TECHNIQUE OBLIGATOIRE DES ASCENSEURS : MODE D'EMPLOI

I- Le contrôle technique obligatoire quinquennal des ascenseurs ; rappel des obligations

A/ Les textes

Voici le texte exact de l'article 125-2-4 du Code de construction et de l'habitation institué par le décret du 9 septembre 2004 qui concerne ce contrôle.

Rappelons que ce décret est lui-même un décret d'application de la loi du 2 juillet 2003 (article 79) dite loi DE ROBIEN.

« *Article R. 125-2-4. Le propriétaire d'un ascenseur est tenu de faire réaliser tous les cinq ans un contrôle technique de son installation.*

Le contrôle technique a pour objet :

- *de vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret numéro 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état ;*
- *de vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en œuvre ;*
- *de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.* »

B/ Le rôle du contrôle quinquennal

Nous allons expliquer ici le but de ce contrôle et montrer comment faire pour procéder dans de bonnes conditions.

- Le contrôle quinquennal institué par la loi du **2 juillet 2003** a un premier but qui est de vérifier que les appareils installés **avant le 27 août 2000** respectent les dispositions de la loi de ROBIEN et de son décret d'application concernant la « *MISE EN CONFORMITÉ* » des ascenseurs, ceci selon les trois tranches de travaux :
  - 3 juillet 2008 reportée au 31 décembre 2010 ;
  - 3 juillet 2013 (qui pourrait être reportée au 3 juillet 2014) ;
  - 3 juillet 2018.
- Le contrôle a donc pour but de vérifier que chaque propriétaire d'appareil a mis en œuvre les mesures qui concernent son appareil. Autrement dit, il s'agit d'un contrôle du respect de la loi qui devrait en principe être fait par un organisme public, mais qui (pour des raisons liées aux insuffisances des budgets publics) doit être réalisé - aux frais des propriétaires d'appareil - par des organismes privés.
- Le contrôle quinquennal concerne AUSSI les ascenseurs qui ont été installés **après le 27 août 2000** - c'est-à-dire les ascenseurs dits « ***marqués CE*** » qui sont pourtant censés être « ***conformes*** » aux normes en vigueur. En fait, il est apparu que certains de ces appareils n'étaient **PAS** en conformité avec ce décret, d'où l'obligation de contrôle.
- Enfin, au-delà de la vérification stricte de la « ***conformité*** » aux obligations de la loi DE ROBIEN, ces contrôles obligatoires doivent permettre - comme le précise le décret du 9 septembre 2004 - « ***de repérer tout défaut*** **[sous entendu : en matière de maintenance]** ***présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil*** ».

  Ainsi les contrôles ne sont pas réduits au seul « ***contrôle de police*** » du propriétaire mais permettent - maigre consolation mais consolation tout de même - de contrôler le travail de l'ascensoriste et d'obtenir des corrections si besoin.

Insistons d'ailleurs sur le fait que ce sont les négociateurs de l'ARC qui ont obtenu ce point lors des négociations concernant la rédaction du décret. En effet, nous ne voulions pas que ce contrôle soit un simple constat formel concernant les équipements de sécurité de l'ascenseur mais aussi un contrôle de l'ascensoriste et de son travail.

Nous reviendrons sur ce dernier point qui est très important.

II- Les délais pour faire ces contrôles

Il faut distinguer les ascenseurs installés **AVANT** le 27 août 2000 et les autres.

A/ Ascenseurs installés avant le 27 août 2000

Lorsque le décret du 9 septembre 2004 est paru, les contrôles devaient être faits au plus tard avant le 3 juillet 2009 (c'est-à-dire au maximum un an après la date d'échéance de la première échéance).

Dans la mesure où cette échéance a été modifiée et qu'elle est reportée au 31 décembre 2010, les délais ont naturellement, eux aussi, été modifiés.

a) Tous ceux qui avaient **DÉJÀ** satisfait aux obligations de la première tranche au 3 juillet 2008 devront procéder au contrôle avant le 3 juillet 2009.

b) Ceux qui n'avaient pas satisfait aux obligations de la première tranche au 3 juillet 2008 auront **UN** an après la fin des travaux de la première tranche pour procéder à ce contrôle.

Exemple : si la fin des travaux a lieu, chez vous, le 30 novembre 2008, le contrôle devra être effectué le 30 novembre 2009 au plus tard.

En tout état de cause, les contrôles devront donc être faits au plus tard **le 31 décembre 2011.**

B/ Pour les appareils installés après le 27 août 2000, les obligations sont les suivantes :

- pour les ascenseurs installés avant le 1er juillet 2004 : la date limite est fixée au 30 juin 2009 ;
- pour les ascenseurs installés à partir du 1er juillet 2004 : la date limite est de cinq ans maximum après la date d'installation.

III- Qui va pouvoir faire ces contrôles ?

En fait, il y a deux grands types de « *contrôleurs* » possibles :

a) Les salariés des « ***organisme de contrôle*** » (type SOCOTEC) ou des « ***organismes notifiés*** ».

b) Les salariés « ***certifiés*** » des bureaux d'études ou tout technicien « ***certifié*** » indépendant.

« ***Organismes de contrôle, organismes notifiés, personnes certifiées*** » ! Mais que recouvrent ces mots compliqués ?

Nous allons tenter, sans vous donner la migraine, de répondre à ces questions et de vous permettre de comprendre ce qui fait la différence.

1. Qui sont les « organismes de contrôle » ?

Les « *bureaux de contrôle* » sont des organismes agréés par le ministère de l'Intérieur, car ils doivent assurer des contrôles de sécurité des ascenseurs, dans le cadre de la législation particulière sur les immeubles de grande hauteur (IGH) et les établissements recevant du public (ERP).

2. Qui sont les « organismes notifiés » ?

Les organismes notifiés sont les organismes qui sont habilités à valider le marquage CE (Communauté européenne) des ascenseurs neufs, c'est-à-dire à vérifier que ces ascenseurs respectent les directives européennes.

3. Que veut dire « personnes certifiées » ?

Ce sont des personnes qui ont passé et réussi les « ***audits*** » ou « ***examens*** » que font passer des organismes certificateurs dans ce domaine.

Essayons d'expliquer le dispositif de la « ***certification*** » en quelques lignes.

a) Un « ***cahier des charges*** », appelé aussi « ***référentiel*** » (concernant les compétences et le contrôle des compétences), est établi par un organisme privé, agréé et contrôlé par le COFRAC (Comité français d'accréditation) ; cet organisme est appelé lui-même organisme de certification.

b) Ce cahier des charges est validé par le COFRAC.

c) Puis, sur la base du cahier des charges et en respectant des règles strictes, l'organisme certificateur fait passer des « ***audits*** » (ou examens) à des techniciens qui souhaitent être « ***certifiés*** » (naturellement, ils payent pour cela…) ; si ceux-ci « ***réussissent*** » leur audit, ils sont alors « ***certifiés*** ». Ensuite, ils sont contrôlés régulièrement.

Comme on l'a dit, tous les salariés « ***contrôleurs*** » des bureaux de contrôle et des organismes notifiés peuvent procéder à des contrôles quinquennaux sans avoir à être « ***certifiés*** ».

En dehors de cela, seuls des techniciens « ***certifiés*** » (appartenant à des bureaux d'études ou indépendants) peuvent assurer des contrôles.

4. Quels contrôleurs faut-il choisir ?

Vous allez penser : « *Le législateur a prévu que les contrôleurs des organismes de contrôle et des organismes notifiés étaient **TOUS** capables d'emblée de faire des contrôles ; pour les autres bureaux d'études, il a obligé à obtenir une "**certification**". **Conséquence** : il vaut sans doute mieux passer par un bureau de contrôle ou un organisme notifié.* »

Cela paraît logique, mais nous ne pensons pas que cela soit le bon raisonnement. Voyons pourquoi.

IV- Quels contrôleurs choisir ?

1. Les organismes de contrôle et des organismes notifiés

Les salariés de ces organismes sont des techniciens très brillants, mais ils ne connaissent pas forcément d'expérience les problèmes d'entretien et de maintenance des ascenseurs et n'ont que rarement un passé de « ***techniciens de maintenance*** ».

Par ailleurs ces salariés peuvent être obsédés par la sécurité, ceci non pas tant par souci des usagers ou des techniciens de maintenance que pour éviter qu'en cas de problème la responsabilité de leurs organismes ne soit mise en cause.

N'étant pas des « ***techniciens de maintenance*** », ils peuvent ainsi avoir une vision trop théorique de la sécurité et d'une part relever des problèmes là où il n'y en a pas ou très peu, d'autre part passer à côté des vrais problèmes de maintenance.

En quelques mots ces techniciens :
- d'une part n'auront pas forcément l'œil ou l'expérience pour repérer les défauts de maintenance ;
- d'autre part pourront faire des prescriptions de sécurité excessives (donc coûteuses), ceci uniquement pour, comme on dit, « ***ouvrir le parapluie*** ».

2. Les petits bureaux d'études comparés aux bureaux de contrôles

En revanche, dans les bureaux d'études, les techniciens sont souvent issus du monde de la maintenance des ascenseurs.

Ils ont donc une bonne pratique (qui leur permet de repérer les défauts d'entretien) et, en matière de sécurité, savent souvent mieux faire la part des choses.

Ces techniciens seront moins « *rigoristes* » (ce qui ne veut pas dire moins rigoureux), mais plus attentifs à la bonne maintenance et à la qualité de celle-ci.

3. Il y a certifiés et « certifiés »

Les certifications, c'est comme les universités. Il y en a de très bonnes… et de moins bonnes.

« *Comment pouvez-vous affirmer cela ?* », allez-vous peut-être dire, puisque les organismes de certification sont tous contrôlés par le COFRAC ?

Nous le disons parce que nous sommes **un des acteurs du système de la certification des personnes**, (en matière d'ascenseurs comme en matière de diagnostics immobiliers) et avons une expérience déjà longue en ce domaine.

- C'est l'ARC qui est à l'origine de la mise en place (comme représentant des usagers au Comité de certification) avec l'USH (Union sociale de l'habitat), de la première certification en matière de contrôles d'ascenseurs, donc du premier cahier des charges, puis des premiers « ***examens*** » (examens théoriques et examens sur site).

  Nous sommes donc à même de comparer le plus ou moins grand sérieux de certaines démarches d'organismes certificateurs.

- Par ailleurs la certification reste un système privé fortement lié à l'argent : les candidats à la certification doivent, comme on l'a dit, « ***financer*** » leur certification. Plus la certification est rigoureuse, plus elle coûtera cher vice-versa. Comme les candidats certifiés ne sont pas « ***fous*** », ils ont tendance à aller vers les certifications les moins coûteuses (cela peut aller de 4 000 à 10 000 €). Or, une certification à 4 000 € a tendance à être moins rigoureuse qu'une certification à 10 000 € !

4. L'ARC et la certification « SGS »

SGS est l'un des plus gros organismes certificateurs au monde (45 000 employés). À l'origine (XIX[e] siècle), SGS s'est développé en contrôlant les bateaux du port du Havre…

L'ARC et l'USH (Union sociale de l'habitat, c'est-à-dire l'Union des HLM) sont allées « ***chercher*** » SGS comme organisme certificateur car nous estimions que c'était à la fois le plus sérieux et le plus apte à mettre en place et à faire vivre un « ***référentiel*** » rigoureux dans le domaine du contrôle des ascenseurs.

Par ailleurs, SGS était le plus à l'écoute des problèmes signalés concernant les conditions de contrôle, le type de contrôle et le rapport de contrôle.

- **Contrôle** : nous avons demandé et obtenu que les contrôles sur site soient très diversifiés et que les candidats ne puissent jamais connaître à l'avance l'appareil sur lequel ils allaient passer leurs examens ; d'autres organismes prennent toujours le même appareil et les candidats sont ainsi au courant avant l'examen du type d'appareil qu'ils vont contrôler !

- **Rapports** : en ce qui concerne les rapports de contrôle, nous avons exigé et obtenu que les contrôleurs dissocient très clairement ce qui concernait le décret du 9 septembre 2004 et les autres textes (arrêté sur la sécurité du personnel, normes, etc.).

  En effet, seuls les points de sécurité issus du décret du 9 septembre étant obligatoires, il est important que les contrôleurs dissocient très clairement ce qui est réellement obligatoire de ce qui ne l'est pas (ceci pour éviter des dépenses inutiles et coûteuses).

  Or, nous constatons que certains contrôleurs non certifiés par SGS peuvent confondre « ***mise en conformité*** » et « ***mise aux normes*** », ce qui est très différent et peut coûter très cher aux copropriétaires.

- **Analyse de la maintenance** : enfin, il était indispensable d'obtenir que les contrôleurs respectent bien le troisième objectif du contrôle qui est de mettre en évidence – nous insistons sur ce point – « *tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes* ***OU PORTANT ATTEINTE AU BON FONCTIONNEMENT DE L'APPAREIL*** ».

Là encore nous avons obtenu de SGS une application rigoureuse de cette disposition.

En conséquence, nous pouvons dire que la certification de contrôleur d'ascenseurs délivrée par SGS est la meilleure. Par ailleurs, l'ARC étant membre - comme organisation de consommateurs - du comité de contrôle de SGS, en cas de problème avec un « *certifié* » SGS, il suffira à tout adhérent de l'ARC de nous alerter pour que nous intervenions.

V- Quels types de contrôle pour quel prix ?

1. Les différents types de contrôle.

Tout ce qui précède explique que nous avons à faire à différents types de contrôle.

A. Certains contrôles sont faits uniquement par des « *remplisseurs de check-lists* » et - même s'ils ne sont pas chers - n'ont que peu d'intérêt.

B. D'autres contrôles sont faits par des gens qui vont, comme on a dit, « *ouvrir le parapluie* » et mettre en avant un **TAS** de problèmes de soi-disant sécurité qui vont donner lieu à un **TAS** de devis entraînant des dépenses excessives.

C. D'autres contrôles sont faits par des salariés d'organismes prestigieux mais qui peuvent être incapables de vérifier réellement la qualité de la maintenance, pour les raisons évoquées plus haut (absence d'expérience en matière de maintenance, par exemple).

D. Enfin certains contrôles correspondent à ce que nous souhaitons :
- ils se contentent de signaler **uniquement** ce qui n'est pas conforme aux obligations légales ;
- ils signalent malgré tout l'ensemble des insuffisances en matière de maintenance.

Ce dernier type de contrôle a donc deux vertus :
- il évite aux copropriétaires les « ***excès*** » coûteux en matière de sécurité ;
- il donne par ailleurs aux copropriétaires une idée approfondie et critique de la qualité de l'entretien.

2. Les prix

Attention aux coûts et prestations. Méfiez-vous des contrôles bon marché.

Si vous avez bien lu ce qui précède vous avez, en effet, compris que nous avons à faire à des types de contrôles assez différents qui vont entraîner certains types de pratiques tarifaires.

- Certains organismes vont faire de l'« *abattage* » et d'autres du « ***cousu main*** ».
- L'amplitude des prix va aller de 100 à 700 €. Certains syndics (intéressés ou non) vont signer des contrats les liant à un contrôleur unique pour tous leurs immeubles sans que les copropriétaires aient leur mot à dire.
- Par ailleurs, pour les raisons qu'on a vues, les contrôles les moins chers pourront s'avérer en fait coûteux (trop de prescriptions supplémentaires) ou inefficaces (pas d'analyse de la maintenance).

Bref, encore une fois, tout et son contraire sans qu'il soit très facile de s'y retrouver…

Avant de voir comment l'ARC peut vous aider, passons en revue quelques pratiques.

VI- Syndics et contrôle des ascenseurs : deux types de pratiques déviantes

1. Le contrat de groupe

Des syndics se sont faits démarchés par des gros ou petits organismes de « ***contrôle*** » et ont signé avec eux des « ***accords de groupe*** ».

Ces accords sont-ils intéressants ? Pour le syndic, certainement ; pour les copropriétaires, ils ne présentent aucune garantie.

On pourra tout aussi bien avoir :
- des prix bradés qui donneront des contrôles mal faits ou dangereux ;
- des prix excessifs qui ne donneront pas forcément pour autant la garantie d'un contrôle rigoureux de l'ascensoriste.

De toute façon, votre syndic n'a pas à vous imposer **son** contrôleur dans le cadre de son « ***accord de groupe*** » et nous vous suggérons fortement de le lui rappeler et d'en choisir un à vous.

2. Le contrat LOISELET-EXXECO

LOISELET - comme il en a l'habitude - à mis au point un contrat à la fois illégal et « ***piègeux*** ».

A noter que le contrat de LOISELET lie les copropriétés tout à la fois :
- avec une filiale de LOISELET (EXXECO) ;
- avec SOCOTEC, qui est un des gros bureaux de contrôle existant.

Deux raisons - en ce qui nous concerne - pour fuir à toutes jambes ce contrat qui par ailleurs est proposé pour des durées de cinq ans renouvelables.

À ceux qui n'auraient toujours pas compris le « ***système LOISELET*** », nous conseillons la lecture attentive de notre abus numéro 1834.

VII- Les autres pratiques à éviter

Les autres pratiques à éviter seront :

A. accepter des contrats trop peu chers (ce qui cache soit des contrôles mal faits, soit des contrôles qui vont entraîner des incitations aux travaux) ;

B. accepter des contrats de trois ou quatre ans voire cinq ans qui incluent une visite annuelle de contrôle de la maintenance en plus du contrôle quinquennal (en sorte, le contrat LOISELET sans EXXECO…).

Indiquez simplement à votre ascensoriste que vous êtes susceptible de faire procéder à des visites de contrôle « ***surprise*** » (en le prévenant entre deux visites de maintenance). Cela sera largement suffisant pour l'inciter à assurer une maintenance correcte.

VIII- La méthode ARC

À l'ARC nous vous dissuadons d'accepter des contrôles trop bon marché ou des systèmes de contrat de cinq ans. Par ailleurs nous vous invitons aussi à rejeter le contrôleur choisi par le syndic et imposé dans le cadre d'un contrat-cadre. C'est pourquoi :

- L'ARC conseille à ses adhérents de faire appel à des « *petits bureaux d'études* » dont le ou les techniciens contrôleurs seront certifiés SGS (voir point IV, 4).
- L'ARC s'est rapprochée de ces bureaux d'études pour les inciter à pratiquer des prix « *corrects* » mais pas « ***cassés*** ».

Pourquoi refusons-nous les prix bas ?

Parce que nous avons demandé à ces bureaux d'études de respecter intégralement le décret concernant les contrôles et donc :
- non seulement de signaler ce qui n'est pas en conformité avec les textes ;
- mais aussi de signaler les problèmes de maintenance et donc de préciser ce que l'ascensoriste devra faire pour respecter son contrat.

Or faire correctement ces contrôles prend du temps. Et le temps…

C'est là le véritable « ***PLUS*** » des contrôles négociés par l'ARC : ceux-ci sont non seulement des contrôles de conformité, comme on l'a vu, mais ce sont **aussi** des contrôles de la bonne qualité de la maintenance permettant aux adhérents d'engager des actions correctives et de faire des économies (en effet, non seulement une mauvaise maintenance entraîne des pannes, mais elle entraîne une usure prématurée de certaines pièces…).

Conclusion : pour vous faire aider et si vous êtes adhérent collectif, vous pouvez demander à l'ARC de vous fournir une liste de ces « ***bons*** » bureaux d'études sélectionnés et suivis par l'ARC.

> **À noter :**
> **si vous voulez aller plus loin, il faut absolument lire notre indispensable guide :**
> **« *Ascenseurs : comment éviter le pire ?* ».**

LES PORTES AUTOMATIQUES DE GARAGES

➲ Vous trouverez un chapitre entier consacré à ce problème dans notre guide : « *Travaux et maintenance en Copropriété* ».

➲ Copropriété-Services a, par ailleurs, mis au point un contrat-type pour la maintenance (obligatoire) des portes de parking.

I- Quelle est la législation sur la sécurité des personnes, vis-à-vis de ces équipements mobiles ?

Comme les ascenseurs, les portes automatiques de garages peuvent présenter des dangers pour les personnes et principalement pour les enfants. Aussi, la réglementation s'est renforcée au fil des années, depuis que des accidents graves, voire mortels, se sont produits dans la deuxième moitié des années quatre-vingt, des enfants s'étant retrouvés écrasés entre la porte (tablier) et le plafond après s'être suspendus par jeu à celle-ci.

La loi du 23 juin 1989 et son décret du 5 juillet 1990 ont donc renforcé les règles de construction, ces dispositions ayant été transposées dans le Code de construction et de l'habitation (CCH) sous les articles L.125-3 et suivants ainsi que R.125-3-1 et suivants.

Le principe a été de limiter l'effort de poussée développé par la porte en réduisant les frottements et en effectuant des réglages fins, l'ensemble permettant d'utiliser des moteurs de moindre puissance, soit 60 à 9 W pour un tablier de 5 à 10 m^2.

Toutes les installations étaient concernées et leur mise à niveau technique devait être réalisée avant le 31 décembre 1991, à l'exception des portails extérieurs jugés potentiellement moins dangereux.

Il semble cependant que, même encore maintenant, certaines portes ne présentent pas toutes les caractéristiques de sécurité indispensables.

Aujourd'hui, les normes européennes sont de nouveau reconsidérées puisqu'un référentiel normatif européen a vu le jour au 1er mai 2005. Il ne regroupe pas moins de seize normes dont la clé de voûte est la norme de produit NF EN 130241-1.

II- Distinction entre installation existante et installation neuve

Attention ! Ces dispositions « *européennes* » ne s'appliqueront qu'aux nouvelles installations, et les portes existantes ne seront soumises à aucune exigence de mise à niveau.

Tout modèle mis sur le marché après le 31 octobre 2005 devra être muni du marquage <CE>.

III- Les problèmes rencontrés sur les portes automatiques

Les deux problèmes principaux sont le vent et le vandalisme.

Pour le premier cas, la norme NF P 24-362 oblige l'installateur à justifier la classe de résistance au vent en fonction de la situation géographique et son contrat d'entretien devra en tenir compte.

Pour ce qui est du vandalisme il reste, bien entendu, à la seule charge de la copropriété (voir ci-après).

A. Maintenance et contrat obligatoire.

La réglementation en vigueur, suivant l'article R.125-5 du Code de la construction et de l'habitation et l'arrêté du 12 novembre 1990, a imposé la souscription d'un contrat d'entretien ayant pour objet la vérification périodique des *« portes automatiques de garage »*.

Elle précise la liste des éléments à contrôler et fait obligation également de consigner toutes les interventions, dans un « *livret d'entretien* ». Elle a également imposé un nombre minimum de visites annuelles qui est actuellement de deux.

B. Maintenance optionnelle.

En dehors des obligations légales, la société de maintenance titulaire du contrat est amenée à intervenir ponctuellement en cas de panne, voire de dégradation.

En principe, son contrat inclut un forfait de main-d'œuvre, mais les pièces de rechange font l'objet d'un devis. Il sera donc préférable d'obtenir un bordereau de prix détaillant les prix des organes essentiels tels que moteur, carte électrique, tablier.

Par ailleurs, le coût du contrat dépendra également du service demandé pour intervenir en cas de panne. Cependant, il faut faire attention car intervenir ne veut pas dire remettre en état de marche immédiatement, mais simplement permettre la libre circulation des véhicules en plaçant la porte en position ouverte !

Les coûts estimatifs des contrats sont, suivant le syndicat national de la fermeture, de la protection solaire et des professionnels associés (SNFPSA), de l'ordre de :

- 250 euros TTC pour le contrat minimum comprenant les deux visites légales ;
- 400 à 500 euros pour un contrat 5 jours/7 jours, avec engagement d'intervention sous quatre heures ;
- 1 000 euros et plus pour un contrat 7j/7j et 24h/24h.

À ces coûts, il convient d'ajouter le prix des pièces remplacées.

Il sera donc intéressant de vérifier le besoin exact quant au niveau des interventions demandées, qui sera fonction de la capacité du parking (plus le nombre de place est important, plus il sera nécessaire de le remettre en état rapidement) et de la situation de la copropriété vis-à-vis de la limitation des instrusions extérieures.

Vous pouvez aussi utiliser le contrat-type mis au point par Copropriété-Services.

La mise en sécurité électrique

De tous les risques existants dans les bâtiments d'habitation, l'un des plus graves reste toujours, même au XXI siècle, le risque électrique : plus de 7 millions de logements anciens (construits avant 1974) sont concernés l fréquemment aussi les parties communes de ces immeubles. Les principales causes d'insécurité concernent ; manque de protection des installations et l'absence de mise à la terre. Pour au moins deux raisons majeure différentes et quatre textes réglementaires récents, les immeubles anciens qui ne l'ont pas encore fait, ne vont plus pouvoir échapper à une mise en sécurité, et même dans certains cas, à une mise aux normes de leurs vieill circuits électriques communs.

1) La chasse au plomb (par décret), et ses conséquences électriques

La "prise de terre" c'est bien. ajouter un conducteur principal de protection c'est mieux
Le remplacement progressif de la part des fournisseurs d'eau de tous les branchements métalliques, souvent en plomb, par des conduites en plastique (polyéthylène) amène un changement dans la sécurité des installations| électriques privatives et communes des immeubles en copropriété. Ces canalisations métalliques enterrés, conductrices de l'électricité et en contact avec le terrain qu'elles traversaient, faisaient office de piquets de terre. Même interdit sur le papier (dans les contrats des fournisseurs d'eau par exemple ou par des arrêtés municipaux) ! et bien que considéré comme potentiellement dangereux, ce type d'équipement collectif "gratuit" restait admis ! dans de nombreux immeubles anciens. Le remplacement inexorable du plomb par du plastique isolant oblige donc maintenant à mettre en place une mise à la terre spéciale à l'immeuble. A l'intérieur de l'immeuble, le remplacement des éventuelles colonnes montantes en plomb peut se faire par du cuivre mais aussi, de plus en plus, par du plastique (PVC, voire polyéthylène). Quelle que soit la solution retenue, il est clair que la continuité du circuit de terre n'est alors plus du tout assurée.

A défaut d'un conducteur de protection, ce fameux câble de couleur vert-jaune qui traverse tous les paliers, les prises électriques des appartements avec fiche de terre ne seront bientôt des "prises de terre"... que de nom ! Et là, le danger n'est plus seulement théorique ! Attention donc au syndic, ou même au syndicat, qui négligerait d'alerter individuellement les propriétaires et occupants du danger potentiel : il pourrait voir sa responsabilité engagée en cas d'électrocution dont la cause serait reliée à un défaut d'évacuation vers la terre. Et n'ayez aucune illusion sur EDF qui n'est responsable que de son propre réseau de distribution et jamais des équipements privés (les services généraux des immeubles sont, pour EDF, des équipements privés). Le syndic doit, dès qu'il a connaissance d'un retrait des canalisations métalliques, prévenir l'ensemble des copropriétaires (lettre recommandée A.R. ou feuille d'émargements) et afficher son courrier à l'intention des résidants.

La meilleure protection des personnes contre le risque électrique est la liaison à la terre de toutes les parties conductrices et des appareils ménagers par la fiche de leurs prises électriques à 3 broches. De cette façon il ne peut y avoir d'électrisation. Il est donc indispensable de faire mettre en place un conducteur principal de protection (à partir de 16 mm de section) connecté à un vrai piquet de terre et sur lequel tous les logements et les services généraux peuvent se raccorder. Une raison complémentaire pour mettre en place ce conducteur est le danger potentiel encouru par les intervenants sur toute canalisation d'eau qui sert de retour à la terre (remplacement d'un robinet d'arrêt par exemple par un plombier, chantiers sur la voie publique, voire même techniciens du comptage).

Notre conseil : le bricolage n'a pas sa place ici ! En effet, la mise à la terre doit absolument être validée par des mesures effectuées par un professionnel. Sa facture sera un document essentiel en cas de recherche de responsabilité...

> ***Des prix :***
>
> 1) ***Le CONSUEL****, organisme spécialisé dans les contrôles d'installations neuves,* ***PROMOTELEC****, association loi 1901 pour le développement de la sécurité et du confort électrique (voir encadré) et l'incontournable E D F. se sont associés pour proposer le Diagnostic Confiance Sécurité destiné au logement unique (pavillon ou appartement) pour un coût de 80,00 Euros TTC.*
>
> 2) *Ils proposent également le Diagnostic Évaluation Sécurité Électrique qui s'adresse plut particulièrement aux gestionnaires, syndics et responsables de copropriété. Ce diagnostic, qui peut être réalisé sur un ensemble de logements et sur les parties communes de bâtiments d'habitation, fait l'objet d'un devis préalable.*
>
> 3) *Le coût d'une mise à la terre d'immeuble peut varier considérablement : autour de 300 Euros HT pour un piquet de terre relié au coffret de répartition, incluant les liaisons équipotentielles (voir plus loin), et entre 200 et 600 Euros HT par palier pour la mise en place du conducteur principal de protection (sans mises aux normes des circuits existants).*

La sécurité, un réel besoin dans ce domaine.

Des chiffres :

- Nous déplorons chaque année 200 accidents mortels et plus de 4000 incendies d'origine électrique. Sur 30 millions de logements, 1/3 ne sont pas en sécurité, dont 7 millions à cause de points dangereux.

Un constat :

- Les installations anciennes, prévues pour des usages limités, ne répondent plus aux besoins actuels.
- Les normes ont évolué ; ainsi, des installations conformes à une époque n'assurent plus la sécurité de nos jours.
- Certaines dispositions renforcent l'état d'insécurité (remplacement des réseaux d'eau).

Le contexte réglementaire :

- Actuellement, il n'y a pas de texte obligeant à intervenir sur une installation électrique existante.
- Par contre, les propriétaires bailleurs encourent une responsabilité vis-à-vis de leurs locataires pour des risques découlant d'une installation électrique qui n'aurait pas été mise en sécurité (décret du 6 mars 1987 complété par le décret du 30 janvier 2002 relatif au "logement décent" de la loi S.R.U.)

Objectifs :

- Dans ce contexte, les responsables de la filière électrique ont édité un ensemble de règles à observer, visant à rendre les installations non dangereuses sans pour autant être obligé de les refaire entièrement.
- Ces règles sont définies dans le Guide de mise en sécurité de l'installation électrique de PROMOTELEC, ayant reçu l'aval des ministères de l'Industrie, de l'Urbanisme et du Logement par lettre circulaire du 13 décembre 1982.

Rappel :

- II faut distinguer la conformité d'une installation électrique et sa mise en sécurité. La conformité ne concerne que les installations neuves réalisées en totalité ou partiellement au regard de la norme en vigueur.

Information : Comment pouvoir être informé sur l'état de sécurité de son installation électrique ?

- soit en s'adressant à son installateur,
- soit à la Direction Régionale de PROMOTELEC qui pourra, à votre demande, réaliser un diagnostic de l'installation.
  (Pour l'Ile de France : 114, av. Louis Roche 92238 GENNEVILLIERS CEDEX tel : 01.41.47.10.80)

Le disjoncteur différentiel, complément indispensable

II est admis que seule une tension inférieure à 50 Volts est une tension de sécurité (pour l'homme). La tension délivrée par EDF est d'environ 230V. Pourquoi pas 50V ? C'est une question économique, entre autre, liée à la section des câbles d'alimentation. Sans entrer dans les détails, disons que c'est là où la protection dite "différentielle" devient le complément de toute mise à la terre. En effet, dans certaines circonstances (travaux sur sols conducteurs notamment) il est encore possible qu'un courant de fuite traverse le corps humain, or un courant sous 230V, même un courant de fuite, peut être mortel.

Un disjoncteur différentiel est fourni par EDF à tout abonné. Cet appareil placé en tête du circuit privatif sert à la fois de sectionneur, de disjoncteur (protection contre la surchauffe des circuits) et de différentiel (détection

de "courant de fuite"). En vertu de la norme NF C 15-100 (version 1991), les particuliers peuvent (et doivent en cas de permis de construire) disposer dans leur coffret de répartition, après le disjoncteur EDF, d'un ou plusieurs disjoncteurs divisionnaires différentiels ultra sensibles calibrés à 30 mA : ces derniers protègent instantanément contre le contact direct de tout élément sous tension avec le corps humain. Ils détectent, avec beaucoup plus de sensibilité que le disjoncteur EDF, les fuites et les mauvaises isolations électriques. L'utilisation d'appareils électriques dans des zones humides, où ils sont normalement interdits, et surtout le progrès technique favorise la mise en place de ces dispositifs. Outre la sécurisation des personnes, l'appareil défectueux qui aura fait disjoncter son circuit sera aisément localisé, puis réparé, dès le début de sa panne.

Les liaisons équipotentielles

Sachez pourtant que la protection différentielle ne règle pas tout : en effet, si votre voisinage est hors norme (et cela relève du domaine du privatif), il se peut très bien qu'un courant de fuite partant d'un autre appartement mette en tension une canalisation traversant le vôtre, parce qu'une mise à la terre avait été bricolée autrefois via une colonne montante. Vous pouvez donc devenir le conducteur idéal de ce courant de fuite en cas de contact avec des canalisations ayant des tensions différentes ("différence de potentiels") ou avec un sol conducteur !

Attention : ce risque va devenir très important dès la suppression des branchements souterrains en plomb.
La parade s'appelle "la liaison équipotentielle" : dans la salle d'eau, la cuisine, la buanderie, toutes les canalisations métalliques (et même les huisseries) doivent être reliées entre elles et au conducteur de terre. Mais comme on ne peut obliger les copropriétaires à réaliser ces travaux privatifs, le plus simple est sans doute de mettre en place cette liaison équipotentielle au niveau des pénétrations de toutes les tuyauteries dans le sous-sol de l'immeuble.

La durée de vie des protections

Une fois toutes ces protections réalisées, il reste à les surveiller. L'air ambiant contient toujours de la vapeur d'eau qui condensera à une température précise, "le point de rosée", et selon certaines conditions (que nous ne détaillerons pas ici). Ce phénomène passe souvent inaperçu sur les canalisations d'eau froide. L'humidité due au dépassement du point de rosée peut engendrer alors une oxydation lente, surtout en habitat ancien où la ventilation est fréquemment déficiente. Or, une connexion électrique ne doit pas se détériorer dans le temps et doit donc être protégée contre l'humidité. Le raccordement du conducteur de protection à la tête du piquet de terre, ou le raccordement équipotentiel dans la salle d'eau, doivent être étanches de façon à ne pas s'oxyder.
En outre, il arrive qu'une corrosion des canalisations métalliques se fasse, sans tambour ni trompette. Cela est dû au "couple galvanique" induit par le contact de métaux différents (liaison équipotentielle en cuivre, canalisation montante de gaz en plomb, conduite d'eau en acier galvanisé). A moins de n'utiliser que du cuivre ou de n'avoir que des canalisations en plastique, les solutions pour éviter cela sont soit de placer des éléments intermédiaires qui seront sacrifiés et qui retarderont cette corrosion, soit d'utiliser des fixations inox et des protections contre la corrosion (technique Compound).

Pour en savoir plus sur les nonnes électriques, nous vous recommandons d'une part la lecture des documents PROMOTELEC (qui nous a aimablement fourni une importante documentation que vous trouverez à nos bureaux, voir l'adresse Internet enfin d'article), et d'autre part nous vous rappelons que nos aquaticiens sont parfaitement qualifiés pour vous conseiller sur la rénovation de la plomberie dans les parties commune des immeubles.

2) L'offre de télévision numérique terrestre

Les immeubles recevant les chaînes usuelles de télévision via une antenne de toit
L'arrivée de l'offre de télévision numérique "terrestre" (qui, petit à petit, supplantera la réception analogique "hertzienne") va obliger les immeubles utilisant une antenne collective à mettre aux normes leurs circuits internes de distribution des programmes. En effet, pour profiter pleinement de la meilleure qualité des émissions en numérique, le respect des normes actuelles est vivement conseillé par le COSAEL pour ce qui concerne les circuits TV, se charge du diagnostic de ces circuits pour un coût modeste d'une centaine d'Euros par cage d'escalier). Dans le cas où la qualité de réception est actuellement satisfaisante, il n'y aura certainement

aucun problème (et donc aucun investissement pour les détenteurs de postes TV compatibles avec la télévision numérique). Si l'installation n'est pas aux normes, la réception en numérique risque de n'être pas du tout satisfaisante.
Sachant que la réception classique ("analogique") va disparaître à terme, cela oblige les copropriétés à poser le problème dès maintenant : en effet, comment pourrait-on obliger tous les résidants à changer leur poste en même temps !?
Une des conséquences pour les copropriétés de cette mise aux normes prévisible des circuits internes de distribution des programmes, est la mise aux normes électriques de l'immeuble, au moins pour ce qui concerne la protection par mise à la terre (piquet de terre, colonne de terre, liaison équipotentielle, boîtiers de raccordement privatifs). En effet, les circuits TV doivent être reliés à la terre, comme le réseau téléphonique (ce dernier possède d'ailleurs ses propres piquets de terre en se gardant bien de les partager avec des équipements privatifs). Certains immeubles de standing récents ont intégré, dès la conception, un réseau interne de terre électronique pour les équipements de très basse tension (réseaux informatiques, domotique, vidéophonie, chaînes TV,...). Mais dans l'immense majorité des cas, la mise à la terre des circuits TV se fera par le piquet de terre unique du sous-sol.

Les immeubles câblés

L'autre conséquence est de pouvoir mieux résister aux offres des câblo-opérateurs distribuant des chaînes en qualité numérique contre un abonnement et selon qui aucune adaptation n'est nécessaire (en théorie). En effet, à partir du moment où l'immeuble est ancien et n'a pas de colonne de terre, l'argument des câblo-opérateurs devient moins percutant : il est parfaitement envisageable de profiter d'une rénovation (quasi obligatoire) des circuits électriques pour mettre aux normes les circuits de distribution TV. Tout en sachant que le numérique "terrestre" est gratuit pour les chaînes usuelles contrairement au numérique câblé, et que, à défaut de mobilisation des consommateurs, toute réception payante laisse planer la menace permanente de hausses unilatérales. Chaque copropriété est un cas particulier à ce niveau, et il devient difficile de se positionner d'une manière rigide.

3) Quatre textes réglementaires vont dans le même sens...

1) l'arrêté du 10/10/2000 fixant les conditions de vérification périodique obligatoire des installations électriques des établissements recevant des travailleurs, est entré en application le 17/10/2001 :
légalement un Syndicat de copropriétaires dont les employés utilisent l'énergie électrique peut être contrôlé sur ce point par l'Inspection du travail ;

2) le décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine confirme officiellement dans un texte de loi l'interdiction d'emploi des canalisations d'eau comme colonne de terre, interdiction déjà prévue contractuellement (dans le cadre de la fourniture d'eau) ou localement (exemple : règlement municipal ou départemental) ;

3) la loi S.R.U. du 13/12/2000 aborde le problème électrique indirectement, d'une part en cas de mise en copropriété d'un immeuble (division pour vendre en lots) auquel cas un diagnostic est obligatoire, et d'autre part pour ce qui concerne les conditions de location "décente" détaillées depuis par le décret d'application du 30/01/2002.

4) Notons enfin que le contrôle de conformité obligatoire du CONSUEL, qui était jusque là limité à la construction neuve, s'étend à l'habitat existant (moins de 63 kW), lorsque les installations sont rénovées et dès lors qu'il y a eu mise hors tension de l'alimentation par le distributeur (entrée en vigueur en septembre 2001 du décret n° 2001-222 du 06/03/2001).

Cette dernière obligation peut paraître a priori inapplicable aux circuits électriques des services généraux d'immeubles qui, contrairement aux parties privatives, ne sont quasiment jamais mis hors tension. En fait, en regardant de plus près les conséquences de ces textes, il devient impossible d'échapper à une mise aux normes, à la fois pour les parties privatives ET pour les parties communes. En effet, comment un bailleur, ou un occupant, par exemple, qui veulent - ou qui DOIVENT - rénover leurs appartements respectifs, pourraient-ils le faire sans avoir la possibilité de mettre à la terre leurs circuits électriques (via les parties communes) ? Et comment la mise à la terre pourra-t-elle être réalisée autrement que dans les normes, dans la mesure où un contrôle sera effectué ?

4) Et pour finir, une évolution des normes...

En électricité domestique la Norme française s'intitule NF C 15-100. Elle est en vigueur depuis l'arrêté du 22/10/1969 et s'applique obligatoirement aux constructions neuves ou rénovations complètes ("remplacements ou renforcements"). Si, la plupart du temps, des mesures simples de mise en sécurité (mise à la terre, protection différentielle, liaison équipotentielle) sont suffisantes techniquement et juridiquement, il semble bien que la tendance de la réglementation soit maintenant de chercher à imposer la norme dans son ensemble. Or, celle-ci génère un coût de réalisation nettement plus important que la simple mise en sécurité...
Aucune norme n'est figée : la norme NF C 15-100 a été profondément modifiée en 1991. Or, là comme ailleurs, un besoin de convergence européenne se fait sentir, et là comme ailleurs, des préoccupations nouvelles de sécurité apparaissent (protection contre les courants de foudre par exemple). Cette norme a donc évolué : ses nouvelles dispositions seront en application à la fin du second trimestre 2003.
Dans ces conditions, le meilleur conseil que l'on puisse actuellement formuler aux immeubles anciens est de ne pas se lancer tout de suite dans un ravalement de leurs cages d'escalier ! !
Il semble plus réaliste de commencer à discuter en A.G. d'un plan de réfection électrique à échéance de 1 ou 2 ans (avec en option le problème de la réception TV, et éventuellement couplé avec une réfection de la plomberie). En effet, d'ici là, le paysage réglementaire et technique aura été complètement défini dans les domaines évoqués et il certain que tous les professionnels référencés par l'ARC et Copropriété Services auront été mis "au courant".

Pour approfondir les questions techniques, commander des brochures et pour obtenir les coordonnées régionales des organismes cités (PROMOTELEC, CONSUEL, COSAEL), connectez-vous le site Internet www.espace-elec.com.



CALCUL DE LA PUISSANCE D'UN OU PLUSIEURS APPAREILS ÉLECTRIQUES EN FONCTIONNEMENT AVEC UN COMPTEUR EDF UTILISÉ EN APPAREIL DE MESURE

http://www.copropriete-services.fr/v2/admin/edit_societe.php

N.B. : ce qui suit n'est pas applicable aux nouveaux compteurs électroniques qui, d'ailleurs, permettent d'afficher cette puissance. L'exemple type est la puissance installée pour l'éclairage d'un escalier.

1- Seul(s) le ou les appareils doivent être alimentés, les autres sont coupés (interrupteur, fusibles,..).

2- Se munir d'une montre indiquant les secondes.

3- Regarder le disque aluminium du compteur, un repère noir apparaît à chaque tour.

4- Chronométrer, par exemple, le temps que met le repère pour faire 11 passages = 10 tours. La précision de la mesure augmente avec un nombre plus important de tours.

5- Relever la valeur de k ou c écrite sur le compteur exemple 3,2 Wh/tr (3,2 watts heure à chaque tour). Pour ce compteur, à chaque fois que le disque fait un tour, votre consommation augmente de 3,2 Wh. Exemple : une lampe de puissance 60W consomme une énergie de 60Wh.

6- La puissance est égale à (pour l'exemple le temps pour les 10 tours est de 34 secondes) : (Valeur Wh/tr) x (Nombre de tours) / (Temps en secondes) x 3600

Exemple :
3,2. x 10 / 34 x 3600 = 3 388 Watts ou 3,38 kW.

La santé dans l'habitat

L'AMIANTE ET LES MATÉRIAUX CONTENANT DE L'AMIANTE
(RECHERCHE ET SUIVI)

I- Présentation des obligations

Plusieurs décrets (13 septembre 2001 et 3 mai 2002), ont introduit l'obligation de faire procéder à un repérage étendu des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante, c'est-à-dire à une recherche systématique dans chaque immeuble collectif des matériaux et produits qui contiennent de l'amiante, de les localiser précisément et, s'ils sont en mauvais état, de les étudier. Ces matériaux et produits ne sont pas considérés comme dangereux pour la santé tant qu'ils sont en bon état de conservation (c'est le technicien qui jugera). S'ils sont en bon état, aucune obligation de retrait, ni même d'analyse, ne s'impose.

La situation aujourd'hui se résume ainsi :

1) Les syndicats de copropriétaires dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 étaient obligés de mettre en place avant le 31 décembre 2005 (cas général) ou le 31 décembre 2003 (pour les IGH : Immeubles de grande hauteur) un « *Dossier technique amiante* » attestant des recherches d'amiante dans la copropriété. ET pour faire ce dossier, ils ont besoin impérativement d'avoir fait effectuer le repérage étendu dont nous venons de parler.

2) Par ailleurs (mais cela ne concerne pas la copropriété), tout vendeur d'un lot se doit de fournir le même état (ou « *constat*») concernant ses parties privatives (état qui doit également être établi par une personne dotée d'une attestation de compétence). Nous revenons plus loin sur les obligations du vendeur.

Pour ce qui concerne les repérages, on doit donc obligatoirement passer par certains spécialistes et les états sont relativement normalisés. Par contre, rien ne vous interdit de mettre en place le « *Dossier technique amiante* » vous-même, en commençant par collecter l'ensemble des documents dont il est constitué (diagnostics, repérages, consignes de sécurité, etc.) et en vous faisant aider par les techniciens de Copropriété Services, notre coopérative.

Obligations actuelles.

Les syndicats de copropriétaires **DOIVENT** donc :

- procéder à un repérage exhaustif (ce qui a déjà du être fait, sauf exception) ;
- établir un dossier technique complet qui doit permettre de localiser l'amiante mais aussi de suivre l'évolution des matériaux ;
- établir une fiche récapitulative (qui sera utilisée par les vendeurs en cas de vente) ;
- procéder régulièrement - SI BESOIN (voir plus loin) - aux analyses requises.

II- Elaboration du *« Dossier technique amiante »*

a - Qui peut faire ces dossiers ?

Comme nous l'avons indiqué plus haut, si le repérage amiante ne peut être fait que par des techniciens certifiés, le Dossier Technique Amiante peut, lui, être établi par n'importe qui. Nous pensons que toute personne rigoureuse et connaissant bien sa copropriété, surtout si celle-ci est modeste, est également capable de mettre en place le Dossier (un par syndicat de copropriétaires). Néanmoins, en cas de présence de matériaux douteux, un problème de responsabilité est susceptible de se poser, et nous conseillons dans ce cas de vous faire assister par un technicien compétent.

b - La localisation

L'un des problèmes important est celui-ci : le décret précise que l'emplacement où des matériaux et produits contenant de l'amiante auront été repérés devra être précisé sur des « *plans ou croquis* ». Les croquis étant réalisables à la main, il n'est pas impossible que certains techniciens vous vendent la réalisation de plans complets, donc très chers. Sachez donc que cela n'est NI obligatoire Ni utile.

c - Les investigations

Il y a trois types d'investigation :

1) Il y a d'abord le repérage de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante avec - si besoin analyse(s) en laboratoire (on a vu, dans la première vague de diagnostics obligatoires - celles concernant les calorifugeages, flocages et faux plafonds - des abus énormes : analyses très coûteuses ou analyses inutiles ; par exemple, des techniciens médiocres ont fait analyser des fibres minérales dont en principe tout technicien, même peu expérimenté, savait qu'elles ne pouvaient contenir de l'amiante). Suite à tous ces abus rencontrés entre 1996 et 2000, une norme de diagnostic a été mise au point : souhaitons qu'elle soit comprise et surtout respectée. (**N.B** : le repérage est, selon les textes, non destructif, c'est-à-dire qu'il n'y a pas destruction des matériaux).

Ensuite, il y a deux possibilités :

2) Si les matériaux sont en bon état de conservation, il faudra faire un contrôle visuel tous les trois ans de cet état de conservation.

3) Lorsque les matériaux sont jugés très dégradés par le technicien, il convient de faire procéder à une analyse complémentaire appelée mesure D'EMPOUSSIÈREMENT (en effet, une variété d'amiante est cancérigène lorsque sa poussière est respirée) d'où l'importance d'étudier - en cas de dégradation d'un matériau - si la concentration de poussières d'amiante est importante

Deux cas de figure :
- elle est faible (moins de cinq fibres par litre) ; alors il faut simplement procéder à un SUIVI (contrôle périodique tous les trois ans) ;
- elle est forte (plus de cinq fibres par litre), alors il faut faire des travaux (travaux conservatoires, de confinement - c'est-à-dire qu'on enrobe le matériau - ou travaux de destruction, c'est-à-dire de retrait).

On peut résumer ainsi les obligations concernant le traitement :
Si le matériau est en bon état de conservation :
- obligation d'un contrôle périodique tous les trois ans.

Si le matériau est dans un état intermédiaire de conservation :
- obligation d'une mesure d'empoussièrement :

a) si le niveau est inférieur ou égal à cinq fibres par litre d'air, il faudra une nouvelle mesure tous les trois ans ;
b) si le niveau est supérieur à cinq fibres par litre d'air, il faut faire des travaux sans attendre (conservatoires, de confinement, de destruction).

Si le matériau est dans un état dégradé :
- obligation de mesure d'empoussièrement ;
- si on est à plus de cinq fibres par litre (ce qui est à peu près certain), il faut procéder comme en II b.

Si vous souhaitez être épaulé pour la réalisation du Dossier technique amiante de votre immeuble, contactez notre coopérative, Copropriété Services. Nous avons réalisé un « *dossier-type* » que vous n'aurez qu'à remplir.

III- Modèle de Dossier Technique Amiante

(conformément aux prescriptions de l'arrêté du 22 août 2002 et utilisable par un adhérent de l'ARC non-professionnel)

Nous précisons ci-dessous les informations que doit obligatoirement comporter un « *dossier technique amiante* ». Rappelons que ce dossier peut être rempli par n'importe qui : seuls les repérages et analyses de fibres doivent être faits par des spécialistes.

A) Chapitres communs obligatoires pour TOUS les immeubles (parties communes)

- Dossiers recensés dans les archives.
- Diagnostics faits avant le 1er janvier 2000.
- Constats éventuels faits depuis le 1er septembre 2002.
- Analyses éventuelles de fibres suspectes.
- Repérages étendus réalisés avant le 31 décembre 2005.
- Localisation précise et détaillée de tous les locaux sur croquis (ou plans si disponibles).

B) Chapitres concernant uniquement les immeubles où ont été recensés des matériaux et produits contenant de l'amiante

- États de conservation (tous les 3 ans).
- Mesures éventuelles d'empoussièrement.

C) Chapitres concernant uniquement les immeubles où les travaux sont nécessaires

- Intervenants (entreprises, maître d'œuvre,…).
- Mesures conservatoires.
- Travaux de retrait ou de confinement.
- Demandes dérogatoires.

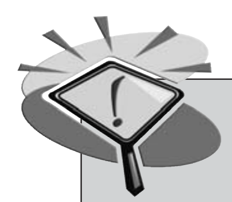
D) Chapitres concernant la « communication » relative à l'amiante

- Intervenants.
- Occupants.
- Administration.

E) Consignes générales de sécurité

- Entré en vigueur le 1er janvier 2013 l'arrêté du 21 décembre 2012 précise les recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante (DTA) et le contenu de la fiche récapitulative du DTA pour laquelle il propose un modèle

(**N.B** : pour ceux qui sont intéressés nous avons mis au point un « *Dossier Technique Amiante* » VIERGE à remplir).



Les + Copropriété-Services

➲ Des prix négociés pour les adhérents de l'ARC concernant l'ensemble des diagnostics sur parties communes mais aussi sur parties privatives, à partir de 80 euros.

➲ UN service de commande très simple : l'adhérent se charge simplement de passer commande et l'ensemble des opérations est pris en charge par Copropriété-Services (prise de contact auprès du diagnostiqueur, envoi de facture auprès du syndic, envoi du rapport…)

➲ Une information « *honnête* » sur les diagnostics qui sont ou <u>non</u> à réaliser (les diagnostics ne sont pas toujours obligatoires - selon l'âge du logement, de l'installation, etc - malgré ce que disent les professionnels).

C.R.E.P. PEINTURE AU PLOMB ET COPROPRIÉTÉS : ÉVITER LES PIÈGES

I. Le problème du plomb dans les parties communes

Le véritable problème de la peinture au plomb dans les immeubles concerne surtout les parties privatives. Dans les logements où des enfants vivent souvent confinés dans des petites pièces, les poussières de plomb qui sont inhalées peuvent en effet avoir de graves conséquences sur leur santé et provoquer ce qu'on appelle le saturnisme (plomb dans le sang).

Le deuxième problème que posent les peintures au plomb concerne les ouvriers qui interviennent sur des supports (en général les murs) recouverts de peinture au plomb : en effet, si un ouvrier fait une saignée sur toute une cage d'escalier pour poser des câbles, par exemple, il va dégager de la poussière de plomb dont l'inhalation sera dangereuse.

En dehors de ces deux cas et si les peintures ne sont pas dégradées, la peinture au plomb sur parties communes ne représente pas un réel danger.

Cela n'a pas empêché les pouvoirs publics d'imposer à toutes les copropriétés dont la construction est antérieure à 1949 la réalisation de « *diagnostic* » plomb sur les peintures des parties communes, diagnostic appelé C.R.E.P. (Constat de Risque d'Exposition au Plomb).

Nous allons voir précisément comment mettre en œuvre cette nouvelle obligation sans trop de problème.

II- Quelles sont les obligations réelles qui pèsent sur les copropriétés ?

Il est important, comme toujours, de préciser les obligations réelles et non celles « *rêvées* » par les professionnels.

Les copropriétés n'ont que DEUX obligations.

a) Faire établir un CREP avant le 12 août 2008.

b) Faire établir un CREP avant, si elles doivent faire certains travaux.

Précisions ces deux points :

1/ Un CREP avant le 12 août 2008

Vous avez jusqu'à cette date pour faire établir le CREP.
Faites attention, cependant. Beaucoup de syndics vont attendre la dernière minute puis commander eux-mêmes le CREP en prétextant l'urgence et en vous imposant des prix élevés.
N'hésitez pas à nous demander des adresses pour comparer les prix…

2/ Un CREP en cas de travaux destructifs

Si avant le 12 août 2008 la copropriété engage certains travaux « *destructifs* », elle devra procéder à un CREP.

Mais attention ! cela ne concerne que des travaux d'une certaine ampleur (contrairement à ce que vous diront certainement de braves professionnels). Un arrêté spécial défini précisément ces travaux ; il n'y a obligation de CREP que si :

1- les travaux comportent la création d'ouvertures, la modification, la rénovation, le remplacement d'une huisserie ;

2- la surface cumulée des revêtements de mur ou de plafond susceptible d'être altérée représente au moins 20 mètres carrés ;

3- les travaux portent sur des plinthes, tuyauteries, radiateurs, rambardes, mains courantes, balustres, limons, crémaillères, marches et contremarches et si le cumul des longueurs des éléments peints sur lesquels sont prévus les travaux excède 25 mètres linaires.

Ainsi s'il s'agit simplement de faire un trou dans un mur, pas besoin de CREP (exigez, néanmoins, de l'entreprise qu'elle mette en œuvre des mesures de protection de ses salariés).

III- Le syndic a-t-il le droit de commander un CREP sans décision d'assemblée générale ?

Non, la loi date du 12 août 2004, la date limite étant le 12 août 2008 comme on l'a dit.

Dès lors le syndic avait donc tout le temps de mettre des diagnostiqueurs en concurrence et de soumettre le choix de celui-ci à l'assemblée générale. Il ressort même de la combinaison de l'article 14-2 de la loi de 1965 et de l'article 44 du décret du 17 mars qu'une telle dépense doit être votée « *à part* » et ne peut être intégrée dans le budget prévisionnel.

IV- Comment faire si le syndic a commandé un CREP sans vote d'assemblée générale ?

C'est simple. Il suffira de refuser la dépense lors de l'approbation des comptes.

Mieux : nous vous conseillons d'écrire tout de suite à votre syndic (surtout si vous êtes président (e) d'un conseil syndical) pour lui signaler qu'au cas où il « *oublierait* » de faire voter l'assemblée générale sur ce point, vous serez obligé d'appeler l'assemblée générale à refuser la dépense. Ainsi, il ne pourra pas dire qu'il n'était pas averti.

V- Le syndic a-t-il droit de faire appel à une filiale (ou à une société ou lui-même, sa parentèle, ses salariés sont intéressés) sans obtenir l'autorisation spéciale de l'assemblée générale

Non, le syndic est obligé de faire voter de façon spéciale (c'est-à-dire de mettre au vote de l'assemblée générale) une résolution spéciale) tout contrat qui serait signé avec une filiale ou une société dans laquelle il a des intérêts, ce qui découle de l'article 39 du décret du 17 mars 1967.

S'il se dispense de cette obligation, l'assemblée générale pourra purement et simplement refuser la dépense correspondante.

VI- Attention aux diagnostiqueurs

On va sans doute assister à deux types d'abus :

- la pratique de prix très élevés (les machines de détection du taux de plomb coûtent encore très cher) ;
- des diagnostiqueurs qui vont dans certains cas inciter à faire des travaux coûteux en jouant éventuellement sur le danger pour la santé et le risque (judiciaire, bien sûr) comme pour la copropriété (voir point 7).

C'est pourquoi il faudra rechercher des diagnostiqueurs de « *confiance* » plus proches de l'intérêt des copropriétaires que de celui des syndics (suivez notre regard) ou des sociétés de peinture...

VII- Refusez les *« travaux d'urgence »*

Certains syndics font croire que si le CREP détecte une présence de plomb supérieur à un certain taux, la copropriété est obligée de faire faire les travaux sous un mois !

Dès lors soit ils engagent des travaux d'urgence soit ils convoquent une assemblée générale en urgence pour faire voter des travaux très coûteux, sans véritable mise en concurrence, le tout au nom de l'urgence.

Il faut savoir qu'il s'agit ni plus ni moins que d'une imposture :

a- aucun délai d'un mois n'existe dans ce cas ; le délai d'un mois concerne uniquement la situation très rare où un cas de saturnisme a été déclaré par un médecin dans l'immeuble et où le Préfet a délivré une injonction de travaux ;

b- en dehors de cette situation, la notion d'urgence ne peut en aucun cas être invoquée ; en général les peintures sont écaillées depuis des années et le « *saturnisme* » ne s'attrape pas comme la légionnelle. Il est donc honteux de la part des syndics d'invoquer l'urgence pour imposer ces travaux par ailleurs très coûteux.

VIII- À qui faire appel pour éviter les mauvaises surprises ?

Pour nous il n'y a qu'une seule solution : vous adressez - si vous êtes adhérents collectifs à l'ARC - à un des diagnostiqueurs référencés par notre coopérative et qui doit garantir aux adhérents de l'ARC non seulement un prix correct mais une loyauté parfaite.

Si vous n'êtes pas adhérents collectifs à l'ARC, ma foi, tant pis pour vous.

LE PLOMB DANS L'EAU

I- Position du problème

1 - Des obligations anormalement contraignantes.

Le taux de plomb toléré depuis la fin de 2003 (un maximum de 25 microgrammes par litre) sera de 10 microgrammes maximum par litre à partir de fin décembre 2013.

Les pouvoirs publics avaient-ils vraiment besoin de fixer de nouveaux objectifs : après être passé de 50 à 25 microgrammes à partir de fin décembre 2003, passer à moins de 10 microgrammes à partir de fin décembre 2013 ?

Franchement, nous sommes très sceptiques et pensons que ces objectifs sont anormalement draconiens. Aucune véritable étude médicale ou scientifique ne vient d'ailleurs conforter l'intérêt de ces obligations. On a même pu lire dans le MONITEUR - journal de référence et peu enclin à attaquer les professionnels - cette phrase qui en dit long :

« Une polémique scientifique entoure cette directive européenne sur le plomb, soupçonnée d'avoir été inspirée par les producteurs de tuyaux en plastique anglo-saxons ».

(LE MONITEUR des Travaux Publics - numéro du 10 janvier 2003).

L'Académie de Médecine elle-même s'est émue estimant, qu'il était curieux de consacrer des milliards d'euros à ce problème, alors que les moyens de lutte contre la drogue restaient si faibles. Précisons, néanmoins, que cette obligation n'émane pas des pouvoirs publics nationaux, mais résulte d'une obligation européenne à laquelle nous sommes obligés de nous conformer.

2 - Les distributeurs sont les premiers concernés

Autre point : les distributeurs d'eau ont dû faire des travaux importants (changement des branchements en plomb sur le réseau public en particulier), pour se conformer à ces obligations qui ont plusieurs avantages pour eux : ils justifient a posteriori un prix élevé de l'eau ; ils ont également permis de rationaliser la gestion sous couvert de lutte contre le plomb (**exemple** : de nombreux compteurs ont été ramenés sur la partie publique, ce qui va faciliter le relevé, voire le télé relevé des compteurs).

3 - Surtout pas de panique

Aujourd'hui, la situation se présente donc comme ceci pour nous :

a) En raison du fait que les distributeurs d'eau ont engagé de gros travaux, comme on l'a dit, pour réduire le taux de plomb dans l'eau sur le réseau public, cela veut dire que beaucoup d'immeubles sont aux normes depuis la fin 2003 sans avoir à faire de travaux intérieurs à l'immeuble.

Il n'y a donc surtout pas de QUOI paniquer ni accepter les solutions coûteuses proposées ici et là par des entreprises en mal de travaux.

b) Entre 2003 et 2013, il faudra ensuite choisir le meilleur dispositif pour être aux nouvelles normes, sachant que le changement radical de toutes les canalisations en plomb ne s'impose pas forcément comme LA solution, d'autres solutions étant possibles (application d'une résine par l'intérieur ; pose de filtres ; etc.).

c) Enfin il faut ajouter ceci, qui est important : aucune sanction n'est attachée au fait que la norme 2013 ne sera pas respectée (entre nous, cela signifie bien que les pouvoirs publics savent que cette norme est très excessive…). Dès lors, il ne faudra surtout pas se précipiter pour faire des travaux d'une part coûteux, d'autre part en partie inutiles. Cela ne veut pas dire que nous ne voulons pas respecter la loi ni inciter nos adhérents à le faire : cela veut dire que nous allons faire en sorte que ce respect se fasse sans gros problèmes pour les copropriétaires.

Á noter : dans son numéro de février 2003, 60 millions de consommateurs, organe de l'INC (Institut national de la consommation) rejoint et conforte notre point de vue dans un article intitulé : *« Plomb dans l'eau : pas de panique ».*

4 - On essaye de vous faire peur

Certains, qui voudront malgré tout alarmer les copropriétaires (pour leur vendre des travaux ou des prestations) vont opposer l'argument fatal : *« Certes, diront-ils, la présence de plomb dans l'eau à faible taux ne présente aucun danger ; certes des petits travaux d'amélioration peuvent être engagés avec une grande efficacité ; certes il n'y aura pas de sanctions, MAIS des locataires anxieux ou animés par des désirs de vengeance pourront peut être faire un procès à leurs propriétaires si la norme n'est pas respectée ; donc il faut agir vite ».*

Cet argument présent une double caractéristique :

- d'abord il montre bien qu'on ne satisfait pas toujours aux obligations pour des raisons de santé mais souvent d'abord pour des raisons *« judiciaires »*…
- ensuite il démontre le contraire de ce qu'il veut prouver, puisque dès aujourd'hui de nombreux locataires pourraient DÉJÁ engager dans leur immeuble une procédure pour des taux supérieurs à 50 microgrammes mais ne le font pas. Alors POURQUOI le feraient-ils quand le taux sera passé à 25 voire à 10 !!

II- Les obligations réelles qui incombent aux copropriétés et copropriétaires

- Depuis le 25 décembre 2003, l'eau livrée aux points de puisage des logements d'un immeuble ne devrait pas contenir une teneur en plomb supérieure à 25 microgrammes par litre.
- Á partir du 25 décembre 2013, ce taux passera à 10 microgrammes par litre.
- Á noter, qu'il n'est pas facile de savoir quelle est la situation réelle dans un immeuble. Selon que l'on prélève de l'eau à tel ou tel endroit ou à tel ou tel moment de la journée (après de nombreux tirages par exemple) on peut avoir des résultats allant du simple au quadruple !! Alors il faut faire attention.
- **Nota 1 :** certains disent que pour satisfaire à l'obligation de moins de 10 microgrammes, il faudra supprimer TOUS les tuyaux en plomb ; allant même encore plus vite, ils concluent : *«fin 2013 tous les tuyaux en plomb seront interdits ».* On voit que non seulement ce n'est pas exact mais que c'est même parfaitement MENSONGER. Certaines techniques de chemisage permettront de neutraliser le plomb sans changer les tuyaux. Donc, prudence.
- **Nota 2 :** dans certains cas, le changement total des tuyaux pourra se justifier, par exemple s'il s'accompagne d'une rationalisation du comptage divisionnaire (pose de compteurs à l'extérieur des logements) permettant d'équilibrer financièrement et rapidement l'opération. Comme on le voit, il faut se garder de position tranchée, dans un sens comme dans l'autre.

III- Conseils pratiques

1- Analyses

- L'analyse de la teneur en plomb dans l'eau relève de laboratoires très spécialisés. Il faudra cependant éviter les problèmes pouvant provenir des intermédiaires qui feront les prélèvements d'eau : en fonction de l'heure de tirage et de la façon dont on soutire l'eau, les résultats pourront être très différents, comme on l'a déjà expliqué.
- Méfiez-vous *a priori* des adresses fournies par un plombier ou tout autre professionnel qui pourrait avoir intérêt à ce que les analyses soient *« mauvaises »* (que les professionnels et plombiers corrects - une majorité - nous excusent pour ces procès d'intention un peu abrupts. Notre rôle est d'alerter les copropriétaires).
- Si vous êtes adhérents collectifs à l'ARC nous vous donnerons le moyen de faire des analyses vraiment OBJECTIVES pour le prix le plus raisonnable qui soit.
- **Un conseil** : faites procéder à ces analyses le plus tard possible. En effet, les compagnies des eaux n'ont pas encore fini leurs travaux d'éradication du plomb sur le réseau public ; il n'est donc pas utile de se précipiter (en particulier si le branchement plomb entre votre immeuble et la voie publique n'a pas été changé).

Attention : depuis peu, nous voyons fleurir un genre nouveau de contrat : *« contrat de diagnostic plomb dans l'eau »*. Ce genre de contrat - aussi inutile que les contrats de *« prévention contre les termites »* - vous promettent des prélèvements, des analyses, des diagnostics en pagaille. Surtout, sachez résister à ces nouvelles sirènes et si votre syndic insiste un peu trop, posez-vous des questions.

Diagnostic plomb dans les canalisations : il n'y a rien derrière l'article 35

Jusqu'où ne vont pas certains professionnels pour paraître sérieux ? Dans un contrat-type récent (contrat concernant le « *diagnostic plomb* »), on peut lire cette phrase qui impressionne : « *Repérage des fuites d'eau apparentes et évaluation de l'état de vétusté des canalisations selon le décret 89-3 modifié par le décret 95-363 article 35* ». Comme cela fait sérieux, on se dit que ces deux décrets ont dû définir des obligations très précises et qu'on a bien de la chance d'avoir un prestataire autant au fait de la législation et qui va nous éviter tout ennui.

Or que dit cet article 35 ?

Après avoir interrogé en vain les syndics qui proposent ces contrats, il a fallu revenir au texte même de ces deux décrets. Qu'avons-nous découvert ?

Cette affligeante banalité : *« Les propriétaires d'immeubles doivent maintenir les installations collectives de distribution d'eau en bon état d'entretien et fonctionnement »*. UN point, c'est tout !
On se demande ce qui est le plus navrant : le fait qu'il ait fallu les efforts conjugués de deux ministères (Santé plus Economie) pour dicter cette obligation digne du sapeur Camembert ; ou le fait qu'un professionnel laisse entendre que ces deux décrets induisent des obligations précises pour mieux justifier un contrat en grande partie inutile ? À vous de choisir.

2 - Travaux

- Là non plus ne vous précipitez surtout pas et ne vous laissez pas impressionner par des professionnels qui vous parlent *« d'obligation impérative », « de responsabilité »,* etc.
- Encore une fois, le problème de santé publique en jeu est ridiculement marginal (sauf, évidemment quand les taux sont élevés ; mais dans ce cas-là ils dépassent de quatre à huit fois les taux maximums ACTUELS) ; par ailleurs aucune sanction n'étant prévue (et pour cause, le risque étant très faible voire nul) il n'y a pas lieu de s'engager sans mûres réflexions dans des travaux. D'autant qu'on peut supposer que des techniques nouvelles verront le jour prochainement, permettant peut-être de poser les problèmes différemment.
- **Rappelons-le** : si vous êtes adhérent collectif, n'hésitez surtout pas à nous consulter pour orienter vos choix et vous aider :
  - ➲ soit à résister à des propositions qui vous paraissent excessives ;
  - ➲ soit à rechercher des solutions adaptées à vos problèmes ou même à vos angoisses.

Rappel : il n'est pas inutile de rappeler que l'éventuel danger que représente un taux important de plomb dans l'eau peut être écarté ainsi (en attendant les travaux) : en début de journée, laissez couler l'eau froide destinée à la consommation pour évacuer les micro-particules qui auraient stagné durant le nuit, comme le conseille le Ministère de la Santé.

LES LÉGIONNELLES EN COPROPRIÉTÉ

En matière de légionelles, certains exploitent à merveille trois données fondamentales :

1) La peur que nous avons tous d'une maladie un peu bizarre (la légionellose) ;

2) La peur non moins forte que nous avons d'être jugé responsable d'inaction (engagement de la responsabilité de la copropriété) en cas de problème ;

3) La méconnaissance de l'origine de ces phénomènes.

D'où des situations dans lesquelles des professionnels arrivent à imposer à des copropriétés des interventions ou travaux hors de prix. Vous trouverez ci-dessous tout ce qu'il faut savoir pour agir et réagir efficacement.

I- Les légionelles, la légionellose, ce qu'il faut savoir

1 - Légionellose - légionelles : de quoi s'agit-il ?

La légionellose est une infection provoquée par des bactéries du genre legionella. Le germe responsable est un bacille vivant dans l'eau douce dont la température optimale de prolifération se situe entre 35 et 40° C. On peut le trouver dans tous les milieux aquatiques naturels ou artificiels, notamment dans les installations sanitaires (douches, robinets…), les installations de climatisation et les dispositifs de refroidissement (tours aéroréfrigérantes, circuits de refroidissement industriels).

2 - D'où vient le mot «légionellose» ?

Cette forme grave de la maladie a été diagnostiquée pour la première fois à l'occasion d'une épidémie qui a touché les participants à un congrès d'anciens combattants (aux États-Unis). D'où le mot : «*maladie du légionnaire*» qui a donné «*légionellose*» et « *légionelle*».

3 - Toutes les légionelloses sont-elles graves ?

Non, il y a en fait DEUX types de légionellose : une forme bénigne, analogue à une forme grippale qui se soigne en deux à cinq jours et une forme grave (c'est elle la «*maladie du légionnaire*») qui s'attaque surtout aux personnes fragilisées (personnes âgées ; immunodéficitaires…) et se traduit par une infection pulmonaire.

Á noter : que la forme grave est due à un groupe bien identifié de légionelles, le groupe 1 ; il existe par ailleurs treize autres groupes non dangereux.
Cela explique que dans les analyses d'eau faites par les laboratoires (voir plus loin) on se contente de distinguer entre le groupe 1 et les groupes 2 à 14.

ATTENTION : NOUS NOUS SOMMES APERÇUS QUE CERTAINS LABORATOIRES ET EXPERTS «*OUBLIENT*» DE PRÉCISER LE TYPE DE BACTÉRIES (DANGEREUSES OU NON) ET ALIMENTENT AINSI PANIQUES ET CARNETS DE COMMANDE.

4 - Comment attrape t-on la maladie ?

Essentiellement en inhalant soit de la vapeur d'eau (ex : quand on est sous la douche) soit des aérosols d'eau contaminés (venant de circuit de climatisation).

5 - Dans quels cas les légionelles peuvent-elles proliférer ?

Circuit d'eau chaude :
Dans le cas où les circuits sont mal entretenus (exemple : ballons d'eau chaude non détartrés) ou favorisent la stagnation de l'eau, il y a un risque de prolifération. Le rôle de la température semble être un des facteurs déterminants de la présence de légionelles dans la production d'eau chaude. Diverses études menées en milieu hospitalier ont montré que la colonisation du système était plus fréquente lorsque la température de consigne était inférieure à 50° C ou 60° C. Ces bactéries colonisent fréquemment les parties basses des ballons d'eau chaude où règnent des températures plus favorables à leur développement.

Plusieurs études ont mis en évidence le rôle de l'âge des ballons : les chauffe-eau vieux sont plus souvent contaminés. Ceci est dû en partie aux dépôts de tartre et de sédiments dans les installations vieilles et/ou mal entretenues :

➲ Dans les installations collectives les « bras morts » (où l'eau stagne) sont dangereux.

➲ Sur les parties privatives il faut aussi se méfier : si les pommes de douche ne sont pas détartrées régulièrement, il peut y avoir stagnation de l'eau et DONC prolifération des légionelles.

Les systèmes de climatisation :

➲ Les systèmes de traitement de l'air et les tours aéroréfrigérantes qui leur sont associées ont été les premiers mis en cause dans la multiplication et/ou le transport de ces bactéries. Les légionelles peuvent coloniser l'eau des tours puis être véhiculées dans l'air extérieur par le panache qui s'en échappe.

II- Analyses - laboratoires - coûts

1 - Faire procéder soi-même à des analyses.

Comme on le verra, on peut avoir intérêt, parfois, à faire procéder soi-même (la copropriété, voire le syndic à la demande du conseil syndical) à des analyses. Pour le faire dans de bonnes conditions, nous vous donnons quelques renseignements préalables.

2 - Attention : il y a laboratoire et laboratoire.

Il y a seulement trois types de laboratoires compétents (**N.B** : il s'agit de laboratoires spécialisés dans le contrôle d'environnement et NON de laboratoires d'analyses médicales…) :

a) Les laboratoires agréés pour les analyses d'eau minérale ; il s'agit des laboratoires d'État ; il y en a un par département. À noter que ce ne sont pas forcément les moins chers et qu'ils peuvent demander des délais très longs.

b) Il y a ensuite les laboratoires accrédités par le COFRAC (Comité français d'accréditation). En principe ce sont les meilleurs laboratoires privés. Il y en a peu.

c) Enfin, il y a les laboratoires qui font partie du réseau AGLAE – Association générale des laboratoires d'analyse d'environnement. Les laboratoires accrédités sont d'ailleurs obligatoirement affiliés à ce réseau.

Si vous avez affaire à un laboratoire, vous saurez maintenant quoi demander.

3 - Les coûts : de 1 à 4 pour le même travail.

Les coûts se calculent par analyse d'échantillon : un prélèvement = une analyse ; souvent trois prélèvements sont nécessaires (au ballon d'eau chaude ; dans le réseau ; à l'arrivée).

Les prix normaux et raisonnables que nous avons trouvés se situent autour de 90,00 € TTC l'analyse. Mais certains laboratoires (qui profitent de la panique des gens) peuvent facturer une analyse jusqu'à 300,00 € ! Soyez très prudent.

4 - Délais.

Le délai d'incubation est de dix jours, ce qui veut dire que vous ne pourrez, au mieux, avoir des résultats avant quinze jours.

Certains laboratoires étant saturés (ou peu pressés) ces délais peuvent être multipliés par deux ou trois. Renseignez-vous avant de faire affaire….

5 - Résultats.

L'analyse de laboratoire vous donnera, en principe, deux séries de résultats :

- le nombre d'UFC (Unités formant colonie, sous-entendu de légionelles) par litre pour le groupe 1 (groupe de bactéries dangereuses) ;
- le nombre d'UFC pour les groupes 2 à 13 (non dangereux).

Ne vous laissez pas impressionner par les résultats sur les groupes 2 à 13.
Méfiez-vous comme de la peste des professionnels qui ne vont pas vraiment distinguer le groupe 1 et chercheront à vous affoler avec des taux supérieurs à la normale pour les groupes 2 à 13…

III - L'action dans les copropriétés.

1 - Problème n° 1 : la production d'eau chaude collective.

Dans les copropriétés d'habitation (c'est-à-dire celles adhérentes à l'ARC) il y a très rarement des systèmes de climatisation.

Le problème n° 1 pour nos adhérents concernera donc la prolifération éventuelle de légionelles dans les circuits d'eau chaude sanitaire collective.

2 - Comment savoir ?

Il y a divers moyens de savoir :

a) Dans une copropriété il y a toujours un prestataire qui est en charge de l'entretien des ballons d'eau chaude. Le moyen le plus simple est donc de saisir par lettre recommandée avec accusé de réception ce prestataire en lui demandant :
- s'il a fait procéder de son propre chef à une analyse ;
- si oui, de vous communiquer cette analyse.

b) S'il n'a procédé à aucune analyse, vous pouvez lui demander de vous apporter la preuve que l'eau qu'il délivre (sortie ballon) n'est pas contaminée.

c) S'il ne répond pas ou répond à côté, vous pouvez faire procéder vous-même à une analyse (voir plus haut) ; en fonction des résultats, vous pourrez alors négocier la prise en charge des frais.

d) Si les analyses révèlent la présence de légionelles dans les ballons et par précaution vous pourrez également faire procéder à des analyses concernant des prélèvements sur le réseau ou en bout de réseau.

3 - Que faire s'il y a des légionelles ?

a) Action de fond.
La première chose à faire sera d'exiger du prestataire qu'il explique la présence de légionelles dans le ballon et qu'il traite le problème à ses frais (en effet s'il y a des légionelles cela signifie certainement qu'il a mal fait son travail - exemple : nettoyage régulier des ballons).

Pour le reste, il faudra éventuellement faire procéder à un diagnostic simple de l'installation pour rechercher les causes de prolifération ; en attendant il faudra porter la température de l'eau chaude à 60° à la sortie des ballons (à cette température les bactéries ne prolifèrent pas, comme on l'a vu plus haut).

Enfin en cas de traitement nécessaire, il faudra faire appel à une entreprise spécialisée.

À noter : là aussi (comme pour les laboratoires) il y a à boire et à manger ; il y a quelques dispositifs de certification d'entreprises et de procédés concernant la désinfection des réseaux. Notre coopérative Copropriété Services est là pour vous aider, si vous avez des problèmes et êtes adhérents collectifs, n'hésitez pas à nous contacter pour que nous puissions vous orienter, vous donner des précisions et vous éviter les mauvaises surprises.

b) Précaution à prendre chez soi :
La première chose à faire est de détartrer les pommes de douches, flexibles et embouts de robinets (y compris les mousseurs) : rappelez-vous que le tartre favorise la stagnation et donc la prolifération des légionelles.

En plus du détartrage il faut procéder à une désinfection : pour cela faites simplement tremper les pommes de douche et embouts dans un seau d'eau avec de l'eau de javel (dix millilitres d'eau de Javel dans cinq litres d'eau).

Remplacez les joints, filtres et embouts de robinetterie anciens.

Enfin, après toute absence prolongée (vacances) faites couler l'eau chaude une minute aux différents points de puisage (ne restez pas dans la pièce ; rappelez-vous que la légionellose s'attrape en respirant les vapeurs d'eau).

IV - Conseils pratiques complémentaires

1 - Agissez auprès du prestataire (qui s'occupe de l'eau chaude)

Vous pouvez agir de deux façons :

a) comme indiqué plus haut, vous pouvez lui demander de justifier que le taux de légionelles ne dépasse pas le taux normal ;

b) plus simplement, pour l'avenir, vous pouvez introduire une clause dans le contrat qui va l'obliger à prendre en charge le problème. Vous pouvez par exemple introduire une clause ainsi libellée : «*Le prestataire doit veiller à maintenir le taux de légionelles au-dessous de la norme ; chaque année il fournira le résultat des analyses auxquelles il aura fait procéder pour s'assurer des résultats obtenus*».

Ainsi obligé de fournir des «résultats», le prestataire fera donc le nécessaire pour éviter la prolifération.

2 - Faites procéder à des analyses et audits vous-même.

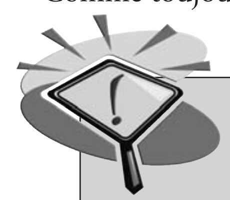
Pour éviter d'avoir à faire face à des analyses dans la panique et dans de mauvaises conditions et d'avoir à étudier des devis aberrants dans l'urgence, vous pouvez prendre les choses en mains :

- faites faire des analyses vous-mêmes en faisant appel au laboratoire de votre choix ;
- au cas où celles-ci révèlent des taux très élevés de légionelles, faites procéder à un diagnostic par un professionnel de confiance qui ne va pas vous inciter à faire des travaux inutiles et coûteux ;
- le diagnostic a pour but d'identifier les causes de la prolifération ; exemple :
  - existence de bras morts dans l'installation ;
  - ballons mal entretenus ou usagés, etc ;
- un diagnostic bien fait vous évitera de tomber dans les bras de charlatans et de vérifier que votre prestataire (celui qui s'occupe de l'eau chaude) n'est pas responsable. Le plus simple et le moins cher pour vous est de vous adresser à la coopérative de l'ARC.

3- N'acceptez pas de voter des travaux les yeux fermés.

En effet, méfiez-vous de toute proposition de travaux faites par votre syndic ou votre chauffagiste ; nous avons traité des cas où - après étude - des travaux proposés pour des montants de l'ordre de 100.000 euros (oui, cent mille) ont été ramenés à 5 000 €. Au nom de la santé et de la sécurité (y compris judiciaire), les professionnels s'apprêtaient à faire voter n'importe quoi à nos adhérents.

Comme toujours, ouvrez l'œil et venez nous voir.



Les + Copropriété-Services

➲ Des prix négociés pour les adhérents de l'ARC concernant la réalisation d'analyses « *légionelles* ».

➲ La réalisation d'analyses par des laboratoires accrédités par le COFRAC.

➲ Une prise en charge très simple de la réalisation des analyses : l'adhérent se charge simplement de passer commande, puis l'ensemble des opérations est pris en charge par Copropriété-Services (prise de contact auprès de la personne qui procède aux relevés et aux analyses, envoi de facture auprès du syndic, envoi du rapport…).

POINT SUR LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

I- En matière de copropriété (parties communes)

Diagnostics	Immeubles concernés
C.R.E.P. (Constat de Risque d'Exposition au Plomb)	Immeuble dont la construction est antérieure au 1er janvier 1949.
D.T.A. (Document Technique Amiante) + suivi (si les matériaux sont dégradés).	Immeuble dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997.
Contrôle technique quinquennal des ascenseurs (renseignez-vous auprès de l'ARC ; la législation est en train de changer).	Tous immeubles.

II- En matière de vente (parties privatives)

Diagnostics	Logements concernés
Termites (uniquement sur parties privatives).	Logement situé dans une Commune faisant l'objet d'un arrêté préfectoral.
C.R.E.P. Privatif (Constat de risque d'exposition au plomb sur parties privatives).	Logement antérieur au 1er janvier 1949**.**
Amiante (parties privatives).	Logement situé dans un immeuble dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997.
D.P.E. (Diagnostic de Performance Energétique).	Tous les logements sont concernés.
Diagnostic gaz et électricité.	Installations gaz et électriques de plus de 15 ans.
État des Risques Technologiques et Naturels.	Logement situé dans une Commune où un arrêté concernant des risques naturels ou technologiques a été pris.

III- En matière de location (parties privatives)

Diagnostics	Logements concernés
C.R.E.P. Privatif (Contrat de risque d'exposition au plomb sur parties privatives)	Logement antérieur au 1er janvier 1949**.**
D.P.E. (Diagnostic de Performance Energétique)	Logement situé dans un immeuble dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997. Tous les logements sont concernés.
Diagnostic gaz et électricité.	Installations gaz et électriques de plus de 15 ans.
État des Risques Technologiques et Naturels	Logement situé dans une Commune où un arrêté concernant des risques naturels ou technologiques a été pris. (Fiche disponible gratuitement dans votre Mairie).



Entreprise spécialisée
COPRO & SYNDICS

Entretien **Immeubles & Gestion Conteneurs**
(Débarras caves & greniers, petits espaces verts,...)

Agence de **VANVES**
Votre interlocuteur : Melle **Aicha Djoubri**

Agence de **CERGY**
Votre interlocuteur : Melle **Audrey Fereroles**

Ligne dédiée Clients : **01 30 73 80 80**
Courriel dédié Clients : manulav.client@manulav.fr



Diagnostics réglementaires
avant vente et location
(Vente en bloc ou à l'unité)

Amiante / Plomb / Gaz / Electricité
DPE - Diagnostic de Performance Energétique
Termites, Mesurage de superficie loi Carrez.
Tantième de Co-propriété

Repérage amiante et plomb
dans les parties communes

Montage du Dossier Technique Amiante





87, rue de Crécy
77860 Quincy Voisins
Tél. : 01 64 34 79 81
www.dc-ingenierie.com
email : dcingenierie@wanadoo.fr



LE NETTOYAGE DES VIDE-ORDURES

I- La législation

Par une circulaire du 9 août 1978, (J.O. n0214 du 13/09/1978), le ministère de règlement sanitaire départemental, et chaque département a ensuite pris ce modèle comme base de rédaction de son propre Règlement. Ce modèle (obligations minimales) impose l'entretien des colonnes des vides ordures AU MOINS DEUX FOIS PAR AN. Il est précisé que les locaux abritant les vide-ordures doivent être nettoyé UNE FOIS PAR AN

II- L'entretien

Décapage des parois intérieures

Il s'effectue à l'aide d'un nettoyeur haute pression alliant la projection de vapeur sous pression (minimum 180/200 bars), l'addition d'un détergent, au passage d'un hérisson calibré au diamètre du conduit.

La forte pression permet le nettoyage complet du conduit et non pas le « ramonage » du conduit.

Plusieurs passages successifs peuvent être nécessaires en fonction de la saleté du conduit. Cette technique, la plus courante, est dite de l'hydrocurage à haute pression.

Nettoyage des vidoirs

L'opération est à réaliser uniquement s'ils se trouvent à l'intérieur des appartements. Dans le cas de vidoir privatif, le travail est effectué sous la responsabilité des copropriétaires.

Nettoyage du local

Après nettoyage de la colonne, il faut impérativement nettoyer et désinfecter le local. Ce travail s'effectue par nettoyage à haute pression et par la projection d'un produit désinfectant et désodorisant.

Vérifier soigneusement que cette opération est bien prévue dans le contrat, car elle est à la fois obligatoire et indispensable (pour des raisons d'hygiène).

En complément des deux nettoyages réglementaires, il est possible d'installer, prés de la base de la colonne, des appareils dont l'action désodorise et désinfecte en permanence. Ces systèmes sont proposés sous la forme de contrat de location avec la vente de produits relativement chers.

ATTENTION : si une colonne dégage une odeur agréable, cela ne signifie pas qu'elle est propre. Néanmoins cela peut présenter un intérêt dans la lutte contre les cafards.

III- Abus qui favorisent la concurrence

S'il y a peu de différence de prix entre les prestataires, par contre une grande disparité concerne la qualité des services fournis. Certains abus ou « erreurs » ont pu être constaté :

Le nettoyage de colonnes avec un nettoyeur d'une pression trop faible :
Exemple : un nettoyeur d'une pression de 150 bars associé à un tuyau de 50 mètres réduit la pression à 100/120 bars.
Conclusion : pour obtenir 200 de pression il faut compter 250 bars minimum à la sortie du moteur.
Le nettoyage des locaux n'est pas effectué :
Il y a des entreprises qui refusent de nettoyer le local vide-ordures. Il est certain que cet aspect doit être envisagé attentivement (à la fois pour une bonne analyse des coûts et pour les conséquences en matière d'hygiène).

IV- Réparation des colonnes

Quand les colonnes ont été fabriquées en fibrociment, matériau sensible à certains chocs : une bouteille de verre peut les endommager, voire obstruer le vide-ordures. Deux possibilités s'offre alors à la copropriété : réparer la colonne par un colmatage en injectant du ciment ou la tuber en introduisant de nouveaux conduits à raccorder au vidoir. Compte tenu des contraintes de remise en état, et des nouvelles contraintes concernant les matériaux à base d'amiante (c'est le cas du fibrociment) il est fortement conseillé d'entretenir régulièrement les colonnes pour prévenir ces risques.

LE TRAITEMENT CONTRE LES GRAFFITIS

I. Traitement préventif :

Le dépôt d'un film protecteur permettra d'enlever plus aisément les graffitis. Les produits utilisés sont fonction du support à traiter (pierre, peinture, acier...).

Caractéristiques des produits :

- Traitement par pulvérisation avec un pistolet ou par application avec un rouleau ou une brosse, après nettoyage à l'eau claire du support à traiter.
- Rendement : sur supports lisses, comptez 150 à 200 grammes de produit par m2 ; sur supports rugueux, entre 200 à 300 grammes par m2.
- Temps de séchage du produit : de 1 à 5 jours selon les marques. Ayez présent à l'esprit que, bien que paraissant superficiellement sec (en quelques heures), son efficacité n'est totale qu'après un séchage en profondeur.
- Aspect : il est incolore, mais donne en règle générale au support un aspect satiné ou mat.
- Conseils d'utilisation : il est impératif de ne pas appliquer le produit par une température inférieure à 10°C et par temps chaud.
- Protection à envisager : produit inflammable à base de solvants pétroliers, il convient d'éviter tout contact physique (gants et lunettes de protection à envisager).
- Coût : en cas de ravalement, le surcoût pour le traitement des façades est d'environ 10 Euros par m2. Hors ravalement, une société spécialisée facturera le double (soit 20 Euros du m2) uniquement pour l'application de cette protection.
- Durée d'efficacité du produit : très variable d'un fabricant à l'autre. De 3 à 10 ans, avec une moyenne de 5 ans.
- Nombre d'applications à prévoir : selon les fabricants, de une à trois. En moyenne deux couches suffisent.
- Nettoyage du graffiti : les fabricants ont mis au point un détachant qui permet, avec une brosse ou un chiffon, de réhabiliter le support. Le cas échéant, réitérer l'opération.

L'usage d'un nettoyeur haute pression (80 à 120 bars de pression avec projection d'eau chaude) requiert une certaine prudence afin de ne pas endommager le vernis de protection. Après nettoyage, il est conseillé d'effectuer une nouvelle application du produit de protection.

II. Traitement curatif :

L'efficacité de ce traitement et ses chances de réussite dépendent essentiellement :

- du type de support,
- de la rapidité de l'intervention après exécution des graffitis.

a)Types de support :

Pierre, béton ou brique : après application d'un produit décapant adapté au support, laisser agir quelques minutes, puis passer au brossage du support. Renouveler l'opération plusieurs fois, puis nettoyer définitivement le support à l'eau. Un nettoyage a haute pression peut s'avérer utile pour terminer le travail.

Peinture : l'efficacité des décapants n'est pas vraiment satisfaisante. L'opération de nettoyage est aléatoire. Pas plus de 50% de résultats positifs, en raison du fait que le graffiti est souvent plus résistant que la peinture. Il est alors conseillé de passer une nouvelle couche de peinture dont la couleur est la plus proche possible du support, afin de dissimuler les traces (deux couches peuvent être nécessaires).

b) Rapidité de l'intervention :

Plus l'intervention est rapide, meilleures sont les chances de succès.

Nécessité de prendre des précautions : ces produits sont à base d'acide, donc dangereux pour la peau : évitez les projections oculaires. Prévoir impérativement le port de gants, lunettes, masques et combinaisons (demander au fournisseur les fiches techniques d'utilisation).

III. Comparaison entre les deux traitements :

	Avantages	*Inconvénients*
Traitement préventif	- nettoyage plus facile et plus rapide des supports. - application par du personnel de l'immeuble.	- modification éventuelle de l'aspect du support. - produit coûteux.
Traitement curatif	- nettoyage sans technicité et d'un coût relativement modeste.	- nettoyage difficile sur des supports recouverts de peinture.

IV. Interventions des mairies

Certains services techniques proposent, ou même prennent en charge (la Mairie de Paris par exemple), des contrats d'entretien contre les graffitis quel que soit le nombre de passages.

L'aide que peut vous apporter Copropriété Services :

Le produit miracle n'existe pas et des problèmes subsistent dans le choix des sociétés.

En cas de traitement préventif :

La durée d'efficacité des produits est variable d'un fournisseur à l'autre et les données techniques des fabricants ne sont pas vérifiables actuellement.

En cas de traitement curatif :

Les supports recouverts de peinture ne peuvent être traités efficacement par des détachants. Des contacts ont été pris avec certains fabricants et des tests effectués.

TRAITEMENT CONTRE LES BLATTES

L'Agrément des entreprises est obligatoire depuis le 1er janvier 1996 (loi n°92-533 du 17 juin 1992 codifiée aux articles L.254-1 à 10 et R.254-1 à 15 du code Rural)

L'opération a pour but de détruire ces insectes nuisibles dans un lieu donné, selon des méthodes et fréquences permettant de maintenir les résultats obtenus.

À noter qu'aucun insecticide n'agit sur les œufs de blattes.La majorité des insecticides ont une persistance d'action (ou rémanence) variable selon la formulation de l'insecticide, la nature de la surface traitée et les conditions d'humidité et de température des lieux traités.

La mise en oeuvre du traitement contre les blattes en immeuble d'habitation prévoit un affichage préalable .

Les personnes concernées qui auront été informées doivent : donner accès, signaler aux applicateurs les lieux ou la présence d'insectes a été constatée.

Il est recommandé de traiter un site infesté dans sa totalité. La collaboration du personnel affecté à la garde ou à l'entretien des locaux est souhaitable pour obtenir des informations complémentaires sur les infestations et pouvoir accéder à l'ensemble des locaux.

Les produits insecticides sont appliqués sur ou près des plinthes et tuyauteries, espaces situés dessous ou derrière les équipements et aménagements, gaines techniques, autres points signalés infestés.

Au niveau des parties communes des immeubles, le traitement concerne en priorité les secteurs sensibles, tels que :

- locaux poubelles et de réception des colonnes de vide-ordures, locaux techniques : chaufferie, gaines techniques : conduites d'eau, de chauffage…

L'utilisation du gel insecticide est préconisée en habitation (car il n'y a pas de mesures préparatoires « *débarras des placards* », il n'y a pas d'odeurs, et il n'y a pas de danger pour la santé des enfants, personnes âgées, animaux..)

Après le traitement : ne pas enlever les joints appliqués, ni pulvériser un aérosol insecticide.
La disparition complète des blattes intervient durant le mois qui suit le traitement. Il est donc normal de constater la présence d'insectes, encore pendant quelques jours.
La persistance d'action des gels insecticides est de 4 à 6 mois.

LA LUTTE CONTRE LES TERMITES

Une loi du 8 juin 1999 publiée au Journal Officiel le 9 juin 1999 tente d'éradiquer la prolifération des termites. Cette législation constitue la première mesure prise au niveau national.

Il résulte de ce texte la mise en œuvre de mesures permettant de limiter le développement de foyers d'infestation, de traiter les immeubles atteints et de protéger les acquéreurs.

I - Limiter le développement de foyers d'infestation

Lorsque des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

Dès qu'il y a connaissance de la présence de termites dans un immeuble (bâti ou non bâti), l'occupant de l'immeuble, et à défaut d'occupant, le propriétaire, en fait la déclaration en mairie. Dans le cas d'une copropriété où les parties communes sont atteintes, c'est le syndic qui devra faire cette déclaration.

Le maire peut, dans les secteurs délimités par le conseil municipal, enjoindre des propriétaires d'immeuble bâti ou non bâti de procéder dans les six mois, à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Le décret définira comment le propriétaire devra justifier du respect de cette obligation.

II - Le traitement des immeubles atteints

Comme on l'a vu précédemment le maire peut obliger un propriétaire à traiter le problème, et à défaut il peut sur autorisation du Président du Tribunal de Grande Instance et après mise en demeure restée infructueuse faire procéder d'office à la recherche de termites, aux travaux préventifs ou d'éradication et ce, aux frais du propriétaire.

Les matériaux contaminés doivent être incinérés sur place ou traités avant tout transport.

Toute personne qui a procédé à la destruction ou au traitement de matériaux contaminés par les ter mites provenant d'un bâtiment situé dans la zone délimitée par l'arrêté préfectoral doit en faire la déclaration en mairie.

Des réductions d'impôt pour « dépenses de grosses réparations et améliorations » sont accordées pour les traitements préventifs et les travaux de lutte contre les termites (et autres insectes xylophages), et ce quelque soit la date de construction de l'immeuble.

Comment échapper aux faux chasseurs de termites / vrais chasseurs de copropriétaires ?

Si les termites vous angoissent et que vous voulez mettre en place une vraie opération de prévention et de surveillance, il faut agir ainsi :

1. **D'abord, vérifiez par vous-même la situation dans le sous-sol** (sol en terre battue, humidité ou eau stagnante, présence de bois ou de carton...).
2. Faites passer une information - par le syndic ou par affichage - aux occupants sur l'importance qu'il y a d'éviter l'eau, le bois, les cartons dans leur cave (ceci dit, avouons qu'il est difficile d'empêcher d'entreposer du bois et des cartons dans les caves...). Le plus simple est d'éviter l'humidité et d'améliorer la ventilation.
3. Si vous avez une bonne lampe torche, essayez déjà vous-même de rechercher - toujours en sous-sol - la présence des petites bêtes (surtout les « cordonnets de terre »). Si vous trouvez des bois attaqués, renseignez-vous sur la nature des attaques. Ce sont probablement des vrillettes.
4. Dénoncez ou faites dénoncer tous les contrats « préventifs », de « surveillance » etc., que votre syndic - naïf ou non - aura signé.

5. Si vous avez VRAIMENT un doute sur la présence de termites, que vous êtes angoissé et que vous êtes adhérent collectif à l'ARC, adressez-vous à l'ARC pour que nous puissions vous orienter vers un VRAI expert expérimenté qui pourra établir un VRAI « état parasitaire » des parties communes de votre immeuble.

***Dernière minute* : par un arrêté en date du 21 mars 2003, la Préfecture de Paris a institué une zone de surveillance des termites sur l'ensemble de la capitale. Ainsi, un état parasitaire sera systématiquement demandé par les notaires en cas de vente d'un bien immobilier dans Paris (pour l'instant cela ne touche pas la petite couronne sauf de très rares communes).**

III - La protection des acquéreurs

Dans les actes authentiques de vente est souvent incluse une clause exonérant le vendeur de son obligation de garantir les vices cachés, clause licite. La loi du 8 juin 1999 prévoit que cette clause ne peut jouer pour les termites, lors de la vente d'un bien situé dans une zone déclarée infestée à moins qu'un état parasitaire du bâtiment datant de moins de trois mois soit annexé à l'acte de vente.

TRAITEMENT CONTRE LES RATS ET SOURIS

Pour des raisons d'efficacité et de sécurité, les professionnels utilisent essentiellement des appâts dits rodonticides.

La plupart appartiennent à la famille des anticoagulants, produits qui perturbent la coagulation du sang. Comme les anti-rongeurs agissent par ingestion, les préparations se font sur des supports dont les rongeurs sont friands et se présentent sous diverses formes : blocs hydrofuges pour l'appâtage en milieu humide….

D'autres techniques ont été développées (répulsif, ultrasons, ….) mais elles n'ont pas permis d'obtenir des résultats équivalents ; l'utilisation de gaz toxiques n'est actuellement pas autorisée pour les locaux à usage d'habitation (loi du 1er décembre 1949).

Inspection des lieux :

Le technicien examinera les traces de passage, le nombre, la forme et la taille des crottes, la nature et l'étendue des dégâts occasionnés.

Plan d'action :

Selon le rongeur dont il aura diagnostiqué la présence, le technicien choisira : une substance active spécifique ou non, une préparation adéquate, et il déterminera la quantité de rodonticide à mettre en place et à quels endroits.

Les postes d'appâtage doivent être surveillés et réapprovisionnés si nécessaire et les appâts dégradés enlevés.

La lutte contre les souris dans les immeubles demande une intervention dans tous les locaux infestés.

Suite à l'accord intervenu entre le syndic et l'entreprise traitante, les occupants sont informés de la date d'intervention par voie d'affichage (pour les appartements).Ils doivent donner accès au personnel de l'entreprise et, en cas d'absence, confier les clés au gardien ou à un voisin.

Les occupant sont invités à s'abstenir de déplacer les boîtes-appâts mises en place.

Le résultat :

En raison du mode d'action des rodonticides anticoagulants, les premières mortalités auront lieu plusieurs jours après la pose des appâts.

La campagne de dératisation annuelle obligatoire décidée par arrêté préfectoral est importante pour établir une évaluation de l'infestation. Elle ne constitue qu'un traitement ponctuel et limité qui pourra être prolongé par une action appropriée et suivie.

Les appâts sont mis en place par des professionnels hors de portée des animaux autres que les rongeurs à détruire.

Il convient donc de ne pas les déplacer, ce qui pourrait diminuer l'efficacité du traitement.

En outre, une fiche est laissée sur place par l'opérateur indiquant le nom de la matière active utilisée, la date de passage, le numéro de téléphone du centre antipoisons le plus proche, et le conseil suivant : « *en cas d'ingestion accidentelle, consulter un médecin et lui montrer la présente fiche* »

PARTIE V

NOUVELLES TECHNOLOGIES / SIGNALISATION

La fibre optique en 17 questions ?

I- QU'EST-CE QU'UNE FIBRE OPTIQUE ?...

Une fibre optique est un fil très fin en verre ou en matière synthétique recouvert d'une gaine et d'un fourreau de protection. Elle transmet la lumière par réflexion de celle-ci sur les parois de la fibre. En modulant l'intensité de la lumière, il est possible d'acheminer des signaux de communication (téléphonie, internet, télévision, visiophonie) sur des centaines, voire des milliers de kilomètres du fait des pertes très faibles de signal. Si le principe de la fibre optique est assez ancien, il n'a pu être vraiment exploité qu'à partir des années 70 par le développement de verres très performants ainsi que des lasers et des diodes luminescentes, qui sont les sources de lumière utilisées dans les fibres.

II- QUEL EST L'INTERET DE LA FIBRE OPTIQUE ?...

Les transmissions téléphoniques utilisent depuis fort longtemps des paires (en général quatre paires) de fils de cuivre torsadées en hélice et entourées d'une gaine protectrice. Ce type de conducteur a l'avantage de la simplicité, ce qui a permis son déploiement universel en téléphonie et - plus récemment - pour la transmission des signaux internet et télévision.

Il possède toutefois des inconvénients tels que poids, encombrement et surtout débit limité et pertes importantes. Ces deux derniers points limitent son utilisation pour l'internet et la télévision. A titre d'exemples, les 28 Mbps (mégabits par seconde) annoncés par votre opérateur internet ne dépassent guère 22 Mbps en pratique (débit IP) en raison des signaux de contrôle et de correction. Plus grave, ce débit chute rapidement avec la distance à votre central téléphonique : n'espérez guère plus de 11 Mbps IP à 2 km. du central 2 Mbps au-delà de 4 km et du haut débit tout court au-delà de 5 km.

Avec des débits se mesurant en dizaines de Gbps (gigabits par seconde) et une atténuation 150 fois inférieure, la fibre optique se présente donc comme le conducteur idéal en termes de débit comme de perte par rapport au réseau cuivre.

III- "POINT-A-POINT", "POINT-A-MULTIPOINT", QUELLES DIFFERENCES ?

Deux technologies sont utilisées pour le déploiement de la fibre optique :

- ➲ le point-à-point, dans lequel chaque abonné est relié par sa propre fibre au NRO. (Nœud de Répartition Optique, assimilable au central téléphonique en technologie "cuivre") ; cette technologie est essentiellement employée par FREE et partiellement par SFR / NEUF,

- le point-à-multipoint ou PON (Passive Optical Network), dans lequel une fibre unique relie le NRO au pied de l'immeuble où elle est généralement divisée en 64 fibres allant vers les abonnés, le débit de la fibre primaire (2,5 Gbps) étant alors réparti entre ces abonnés ; cette technologie est employée par ORANGE, SFR / NEUF majoritairement et NUMERICABLE. Ce dernier opérateur met toutefois en œuvre une variante de cette technologie utilisant la partie terminale des réseaux "câble" existants pour accélérer les raccordements, avec certaines limitations dues à cette technologie mixte.

Attention !!! certains opérateurs jouent sur l'ambiguïté en qualifiant de point-à-point un réseau du seul fait qu'il y a une fibre spécifique entre l'abonné et le point de mutualisation immeuble spécificité incontournable de tout réseau fibre. Un réseau ne peut être qualifié de point-à-point que s'il utilise une fibre spécifique entre l'abonné et le NRO.

IV- QUELS SONT LES AVANTAGES ET INCONVENIENTS DE CHAQUE TECHNOLOGIE ?

Nous confierons la réponse à l'ARCEP (Autorité de Régulation des Communications Electroniques et des Postes) qui, dans un document du 7 avril 2009, les résume ainsi :

- *"Le point-à-point appelle un investissement initial significatif et peut impliquer des contraintes de déploiement fortes au niveau du NRO, en termes de locaux techniques pour héberger les équipements actifs et de reconstruction du génie civil à proximité. Les débits autorisés par cette technologie sont dès aujourd'hui très élevés et symétriques entre voie remontante et voie descendante, de plus de 100 Mb/s par abonné. Ils présentent un fort potentiel de croissance compte tenu des capacités physiques quasi illimitées de la fibre optique. A l'instar du dégroupage de la paire de cuivre du réseau téléphonique, la topologie point-à-point permet de donner accès au réseau fibre à des tiers sous forme passive au niveau du NRO.*
- *Le PON permet un investissement progressif, accompagnant la pénétration du très haut débit. L'installation des NRO est plus aisée en PON et ceux-ci peuvent desservir une zone plus large. En revanche, l'optimisation du réseau peut appeler l'installation de nombreux points de flexibilité dans le réseau, dont l'hébergement peut être complexe en pratique et qui sont autant de points de fragilité. La technologie PON offre actuellement un débit de 2,5 Gb/s partagé entre 64 foyers en voie descendante et de 1,25 Gb/s en voie remontante, qui devrait être décuplé dans les années à venir."*

En d'autres termes, la technologie PON est surtout favorable aux opérateurs car moins coûteuse et plus rapide à déployer, notamment par l'emploi d'infrastructures existantes. Par contre, la technologie point-à-point est plus pérenne pour l'abonné en lui garantissant des débits bien plus élevés dans l'avenir, théoriquement plus fiable et à priori plus sûre en évitant un partage des flux entre abonnés.

V- QUELLE EST LA POSITION DE L'ARC VIS-A-VIS DE CES TECHNOLOGIES ?

L'ARC veillant avant tout aux intérêts des utilisateurs, nous favorisons donc la technologie point-à-point dans les zones où elle est applicable (zones urbaines à forte densité), tout en reconnaissant que la technologie PON est plus réaliste dans les zones à faible densité de population, notamment en permettant un déploiement théoriquement plus rapide. Notre association regrette toutefois que le déploiement des deux technologies n'ait pas été organisé **dès l'origine** selon ces critères, ce qui aurait optimisé leur utilisation et évité nombre de difficultés actuelles.

VI- COMMENT DEVONS-NOUS CHOISIR NOTRE OPERATEUR ?

Il n'appartient pas à notre association de vous donner une réponse "pré-formatée" mais les critères propres à faire le choix le mieux adapté au contexte de votre copropriété…. Il convient notamment d'être attentif aux critères suivants :

- la technologie qui, si elle n'est pas un critère essentiel compte tenu de nos besoins actuels, deviendra un élément prépondérant au fur et à mesure que nos besoins en débit augmenteront,

- ➲ la capacité de l'opérateur à garantir une étude technique préalable de qualité et la meilleure intégration du réseau fibre dans les parties communes de votre immeuble,
- ➲ la qualité de son support client, notamment au travers des modalités de contact avec celui-ci tant dans la phase d'implantation du réseau que dans la phase d'exploitation,
- ➲ la capacité de l'opérateur à respecter le délai de fibrage de six mois imposé par le législateur,
- ➲ d'une manière plus générale et dans un cadre relativement formaté, tout élément spécifique à l'offre d'un opérateur qui lui permet de se démarquer positivement de celle de ses concurrents.

L'expérience prouve malheureusement qu'aucun opérateur ne parvient à faire l'unanimité sur tous les critères, tel opérateur ayant une offre technologiquement évoluée étant moins convaincant en matière de respect des délais ou de qualité de service et inversement ces exemples étant choisis à dessein compte tenu de l'expérience de nos adhérents. En ce domaine comme dans beaucoup d'autres, les maitres mots restent :

- ➲ soyez très vigilants en n'hésitant pas à compléter les conventions de toute disposition tendant à protéger le syndicat de copropriété,
- ➲ et n'hésitez pas à mettre en concurrence plusieurs opérateurs pour obtenir la garantie de la meilleure prestation.

VII- L'OFFRE DE CONTENU EST-ELLE UN CRITERE DE CHOIX ?

Soyons très clairs : la convention que vous signerez porte sur l'implantation d'une infrastructure de réseau fibre et l'offre de contenu proposée par l'opérateur ne devrait pas influencer votre choix. Pourquoi ? Car, en vertu de la règle de mutualisation, tout abonné doit pouvoir accéder à tout abonnement et programme de son choix quelque soit l'opérateur ayant procédé à l'implantation du réseau ou la technologie employée. Nous verrons toutefois que ce principe est quelquefois difficile à faire respecter et qu'il conviendra d'être particulièrement vigilant dans certains cas.

VIII- MON IMMEUBLE EST DEJA CABLE, LA FIBRE A-T'ELLE UN INTERET ?

C'est effectivement la question que peuvent se poser certaines copropriétés, notamment celles qui étaient déjà desservies par le câble et dont NUMERICABLE a relié cette infrastructure par fibre optique souvent sans l'accord de l'assemblée générale de copropriété. De fait, à la fin 2008, trois copropriétés sur quatre étaient fibrées selon cette formule mixte. Si celle-ci donne actuellement de bons résultats, on peut toutefois s'interroger sur une technologie employant des conducteurs cuivre dans sa partie terminale, avec les différentes limitations que cela impose. NUMERICABLE semble d'ailleurs conscient de celles-ci et prévoirait à terme une migration vers une formule "tout fibre".

Pour une copropriété déjà câblée et bénéficiant d'un service antenne de cet opérateur, il peut être intéressant de réfléchir au déploiement d'un réseau fibre en parallèle au réseau câblé existant. Pour redondant que cette formule apparaisse, elle permet de répondre à deux besoins bien différenciés :

- ➲ celui des personnes qui se contentent parfaitement du réseau existant et veulent continuer à l'utiliser en branchant leurs appareils aux prises coaxiales existantes sans s'encombrer de "box" diverses,
- ➲ celui des personnes voulant bénéficier de toutes les fonctionnalités en matière de communication et de multimédia, le cas échéant en souscrivant à l'offre de plusieurs opérateurs.

IX- COMMENT LE SYNDICAT DE COPROPRIETE DOIT-IL VALIDER SON CHOIX ?

Auparavant, toute installation ou modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble était soumise à une décision de l'assemblée générale à la majorité absolue de l'article 25-j. Afin de faciliter l'implantation des réseaux fibrés, l'article 29-I de la Loi de Modernisation de l'Economie insère un article 24-2 dans la loi du 10 juillet 1965 permettant d'adopter toute proposition de fibrage à la majorité simple de l'article 24 de cette même loi.

X- EN PARLANT DE LA L.M.E., QU'A-T'ELLE APPORTE ?

Même si ce texte a notamment posé - avec retard, hélas - les fondements de la réglementation en matière de fibrage des immeubles, nous nous limiterons à évoquer ses principales dispositions :

- ➲ inscription de droit à l'ordre du jour de l'assemblée générale de toute proposition d'un opérateur de communication d'installer un réseau à très haut débit en fibre optique dans un immeuble non équipé,
- ➲ comme indiqué, décision prise par l'assemblée générale de copropriété à la majorité de l'article 24,
- ➲ création d'un "droit à la fibre" pouvant être invoqué par tout résidant d'un immeuble,
- ➲ principe de gratuité des frais d'installation, d'entretien et de remplacement,
- ➲ fixation d'un délai maximum de six mois entre la signature et la fin des travaux d'installation,
- ➲ principe d'utilisation d'une infrastructure d'accueil par d'autres opérateurs (mutualisation),
- ➲ obligation d'implantation d'un réseau fibré dans les immeubles neufs.

XI- UN OPERATEUR NOUS PARLE D'UNE CONVENTION ARCEP, QUE PREVOIT-ELLE ?

L'ARCEP vient de finaliser à la fin juin une convention applicable aux contrats de fibrage signés entre les syndicats de copropriété et les opérateurs. Forte de l'expérience acquise depuis 2007 par l'élaboration de ses propres protocoles, l'ARC a participé à l'élaboration de ce document. Toutefois, compte tenu du nombre d'acteurs impliqués dans ce processus, le document final constitue inévitablement un compromis, notamment sur certains points essentiels. Si notre association reconnait l'avancée que constitue la finalisation de ce document, notre objectivité nous amène à regretter certaines limites :

- ➲ sur la forme, un document à la rédaction très juridique (en tout cas plus juridique que les précédents protocoles des opérateurs et que ceux de l'ARC).S'agissant d'un document essentiellement orienté vers le grand public, nous craignons que ses lecteurs soient désorientés par son formalisme,
- ➲ sur le fond et à l'inverse, nous regrettons que ce texte - volontairement limité à une page - fasse l'impasse sur de nombreux aspects essentiels relatifs aux modalités pratiques d'implantation et de maintenance des infrastructures. De fait, la plupart de ces modalités sont évoquées dans les conditions spécifiques, qui seront documentées ou pas par le syndic, représentant légal de la copropriété pour la signature de cette convention,
- ➲ enfin, certaines dispositions nous semblent tout simplement inacceptables, comme la fixation d'une durée de convention de 25 ans renouvelable par tacite reconduction (oui, vous avez bien lu !) avec un préavis de dénonciation de 12 mois et une information préalable de l'opérateur trois mois auparavant. "Inacceptable", car comment imaginer que l'on puisse reconduire tacitement un contrat aux même conditions alors que sa signature nécessite une résolution de l'assemblée générale, inacceptable, car un simple oubli d'information du syndic de copropriété en temps voulu amène la copropriété à "en prendre pour trente ans et plus".

Nous invitons nos adhérents à documenter tout particulièrement ces conditions spécifiques et à modifier ces conditions de durée et de renouvellement excessives.

XII- LES PROTOCOLES DE L'ARC ONT-ILS ENCORE UN INTERET ?

La réponse s'impose à la lecture des lignes précédentes, car le protocole signé entre l'ARC et ORANGE remédie aux limites du protocole ARCEP, notamment en détaillant les modalités contractuelles en termes simples et concrets et en prévoyant "en série" certaines modalités que la convention ARCEP renvoie aux conditions spécifiques.

XIII- SUR QUELS POINTS DEVONS-NOUS ETRE VIGILANTS ?

Nous nous attacherons à communiquer ultérieurement et de manière détaillée nos préconisations concernant ces ”conditions spécifiques”. Pour le moment, nous conseillons à tous nos adhérents, d'une part d'associer le protocole ARC négocié avec l'opérateur retenu au propre protocole de l'opérateur et, d'autre part, d'être particulièrement vigilants sur les points suivants :

- ➲ comme nous venons de l'évoquer, durée de la convention et modalités de reconduction,
- ➲ modalités et cahier des charges de l'étude technique préalable,
- ➲ accès aux parties communes, suivi et réception des travaux,
- ➲ propriété du réseau à l'issue de la convention,
- ➲ à la lumière de l'expérience négative de certains de nos adhérents, respect du délai de mise en place de l'infrastructure et des modalités de mutualisations imposées par la L.M.E.

XIV- NOUS AVONS CHOISI NOTRE OPERATEUR, QUE SE PASSE T'IL ENSUITE ?

Nous pouvons distinguer trois phases :

- ➲ une phase d'étude technique durant laquelle le prestataire choisi par l'opérateur étudiera tout le cheminement du réseau fibre depuis son entrée dans l'immeuble jusqu'au local de l'abonné. Cette étude sera matérialisée dans une proposition détaillant toutes les modalités d'installation,
- ➲ une phase de fibrage proprement dite se décomposant en fibrage vertical (raccordement de chaque abonné au point de mutualisation situé en pied d'immeuble, ou à proximité pour les tous petits immeubles) et en fibrage horizontal (raccordement entre le point de mutualisation et le NRO). **Attention !!! ces deux opérations devraient être consécutives mais certains opérateurs utilisent le fibrage vertical comme un moyen de “faire patienter” les copropriétés quand ils ne peuvent garantir le délai de six mois. Opposez-vous à ce genre de détournement de la loi dès la signature de la convention initiale.**
- ➲ une phase de raccordement / essai durant laquelle l'opérateur recense les résidants désirant être raccordés et procède aux raccordements individuels. **Attention !!! un raccordement ultérieur est toujours possible sans pénalité financière et ceci dans un délai de 30 jours (convention ARCEP - article 2 § 2).**

XV- QU'APPELLE-T'ON MUTUALISATION ?

La mutualisation est un principe absolu édicté par la L.M.E. par lequel tout opérateur peut se raccorder au réseau implanté par un autre opérateur afin de proposer son offre de contenu. Ce raccordement se fera au niveau du PMI (Point de Mutualisation Immeuble) ou, exceptionnellement, au niveau du NRO. A l'origine, l'article 29-V de la L.M.E. prévoyait que ce point de mutualisation serait situé hors immeuble (situation ayant l'avantage de limiter les accès aux parties communes) mais les dernières études de l'ARCEP prévoient d'implanter ce point de mutualisation dans l'immeuble dès lors qu'il y aurait 12 ou 24 prises à relier… la règlementation évolue bien vite.

Si, en théorie, la mutualisation ne devrait poser aucun problème, ce n'est pas le cas en pratique, notamment quand un abonné demande à l'opérateur ORANGE de mutualiser sur un réseau implanté par FREE. Contraintes techniques ?, nullement, d'autant que l'utilisation par FREE d'une bi-fibre pour chaque abonné devrait au contraire faciliter les choses, car une des deux fibres aboutit au point de mutualisation situé en pied d'immeuble. En fait, il ne s'agit que de la conséquence la plus voyante de la rivalité opposant les opérateurs, notamment ceux n'employant pas les mêmes technologies.

Nous le disons très fermement : il est inadmissible que les abonnés “fassent les frais” de ces rivalités commerciales et nous invitons nos adhérents à nous signaler toute anomalie de ce type afin que nous puissions mettre les opérateurs face à leurs responsabilités et engagements.

XVI- ET LA MULTIFIBRE, EST-CE LA MEME CHOSE QUE LE "POINT-A-POINT" ?

Pas du tout. Le concept de multifibre est le dernier développement de ces questions de mutualisation. L'idée derrière ce concept est la suivante : pour éviter que ces opérations de mutualisation génèrent des difficultés entre les opérateurs, pourquoi ne pas prévoir une fibre par opérateur entre le point de mutualisation et l'abonné ?

L'ARC se prononce contre ce concept :

- ➲ ces multifibres représenteraient un coût additionnel et, même si l'installation est toujours gratuite, ces coûts seraient répercutés sur l'abonné d'une manière ou d'une autre, éventuellement sur celui des abonnements,
- ➲ qui dit "multifibres" dit "multiprises" et les boitiers de raccordement correspondants seraient inutilement encombrants et inesthétiques,
- ➲ pour un foyer qui souscrirait un abonnement vers deux opérateurs, combien se contenteraient d'un seul opérateur… mais devraient néanmoins supporter les conséquences directes ou indirectes de ces choix technologiques,
- ➲ enfin, ce concept constituerait un constat d'échec des pouvoirs publics comme des opérateurs à appliquer harmonieusement le principe de la mutualisation.

Par contre, une solution nous parait intéressante et constituerait le meilleur compromis entre ces différentes contraintes : celle de la bi-fibre. Dans ce schéma, chaque abonné est relié par une bi-fibre dont une fibre est reliée au NRO (par soudure dans le cas d'une architecture point-à-point qui lui donne une fiabilité maximale) alors que l'autre fibre reste disponible au point de mutualisation immeuble pour tout autre opérateur désirant mutualiser ou pour acheminer un éventuel service antenne vers l'ensemble des résidants. De plus, combien de personnes désireraient souscrire des abonnements vers plus de deux opérateurs ?

XVII- QU'APPELLE T'ON "TRIPLE PLAY" ?

Cet anglicisme désigne l'offre de contenus déjà proposée par chaque opérateur ADSL et regroupant sous un seul forfait :

- ➲ une offre téléphonique prévoyant la gratuité des appels en voix sous IP vers un certain nombre de destinations,
- ➲ une offre internet très haut débit (attention, les débits descendants sont tous donnés pour 100 Mbps mais les débits ascendants sont variables suivant la technologie employée),
- ➲ une offre de télévision dont les modalités sont très différentes d'un opérateur à l'autre et dont la comparaison s'avère de ce fait complexe.

Ces offres s'appuient elles-mêmes sur la fourniture de "box" dont les caractéristiques sont très différentes. Toutefois, ces offres de contenus sortent du domaine d'action de notre association et nous conseillons à nos adhérents de se tourner vers les études des associations de consommateurs pour s'orienter dans la "jungle des offres".

EN CONCLUSION

Ces informations vous permettront de mieux décrypter les offres des opérateurs et de réaliser dans les meilleures conditions le fibrage de votre copropriété.

L'arrivée de la fibre optique est un élément essentiel car celle-ci remplacera nos infrastructures actuelles de communication pour de nombreuses années. Ceci signifie que :

- ➲ nous devons raisonner non pas en fonction de nos besoins actuels mais de nos besoins futurs,
- ➲ cette technologie s'applique aujourd'hui aux trois domaines de l'ADSL qui nous sont familiers (téléphonie, internet et télévision) mais suscitera et accompagnera de nouveaux besoins, notamment en matière de domotique (surveillance, sécurité, pilotage d'installations dans les grands ensembles),
- ➲ les copropriétaires doivent faire jouer une saine émulation entre les différents opérateurs pour que le projet spécifique à leur immeuble bénéficie de la meilleure préparation et d'une réalisation optimale.

Notre association sera à vos côtés pour vous y aider.

La signalétique dans les immeubles d'habitation

LE SAVIEZ VOUS ?

Il n'existe pas encore à ce jour de réglementation ciblant précisément les immeubles d'habitation en tant que tels. Cependant un certain nombres de règles de signalétique découlent indirectement de règlementations spécifiques transversales : Ascenseurs, Sécurité incendie, Accessibilité des personnes handicapées, Boites aux lettres…

Nous ne traiterons pas dans cet article de ces règlementations spécifiques auxquelles vous pouvez vous reporter par ailleurs, mais plutôt d'usages à connaître pour la signalisation courante. Avec, en particulier :

- ➲ Les codes couleurs
- ➲ Les codes de formes
- ➲ Les matières
- ➲ Les marquages

1/ Les codes couleurs :

La couleur des panneaux indique ou renforce la nature du message :

- ➲ Le ROUGE est symbole d'INTERDICTION
- ➲ Le BLEU est symbole d'OBLIGATION
- ➲ Le JAUNE concerne les avertissements : ex : « attention danger électrique »
- ➲ Le VERT signalise généralement les évacuations de secours

Enfin on utilise volontiers le GRIS métallisé pour les indications pratiques : ex « Local poubelles »

2/ Les codes de formes :

La forme du panneau ou de la plaque peut être utilisée pour renforcer le message :

- ➲ Les panneaux ou plaques RONDS ont valeur d' INTERDICTION ou d'OBLIGATION. Ex :les panneaux obligatoires dans les parties communes : « interdiction de fumer ».

➲ Les panneaux ou plaques TRIANGULAIRES indiquent un DANGER : Les risques d'électrocution liés à l'ouverture non autorisée des coffrets EDF Haute Tension sont marqués de triangles jaunes rehaussés d'une étincelle.

➲ Les formes RECTANGULAIRES ou CARREES sont utilisées pour les informations générales. Ex : « Tirez-Poussez » sur les portes.

3/ Les matières :

➲ Le PVC que l'on peut graver : support économique disponible en de multiples couleurs de fond comme de gravure – idéal pour les plaques de boîtes aux lettres, de tableaux nominatifs, d'indication de porte …..

➲ Le Dibond® : matière composée d'une couche de PVC prise en sandwich entre deux fines couches d'aluminium : rigide, léger et imputrescible ce matériau permet de réaliser de grands panneaux : Cette matière peut être marquée par pose de films imprimés ou de lettres découpées.

➲ Le PMMA aussi appelé plexiglas® ou Altuglas® : matière transparente superbe une fois polie : permet de réaliser des plaques ou panneaux de qualité voire de standing. Les plaques en PMMA peuvent être équipées de fond gris sablé ou doré du plus bel effet.

➲ Le métal : laiton, aluminium ou inox : souvent délaissé au profit du plexiglas® car ce dernier ne nécessite aucun entretien, au contraire du laiton qui doit être nettoyé presque quotidiennement. Ces matières sont généralement gravées ce qui interdit de pouvoir les mettre à jour si nécessaire.

4/ Les marquages :

➲ La gravure : elle peut être soit mécanique soit « au laser ». Le laser permet de réaliser des caractères ou formes très larges. En revanche toutes les matières ne peuvent être gravées au laser.

➲ La sérigraphie : valable pour de grandes séries pour rester économique

➲ L'impression numérique sur film vinyle : permet l'impression couleur de formes et logos. Le support peut être opaque ou transparent : posé sur vitre, la technique devient « vitrophanie ». Le film vinyle existe en version gris sablé très utile pour occulter totalement ou partiellement une vitre.

➲ Les lettres découpées : ce sont des lettres ou formes découpées dans du vinyle par des machines numériques et qui offrent un contraste de marquage de haute qualité et une parfaite lisibilité. L'avantage du vinyle, en film imprimé comme en lettres découpées, réside aussi dans sa simplicité de réalisation et dans son remplacement facile, bien utile lors de mises à jour.

PARTIE VI

Assurances

La commission Assurances de l'ARC et Copropriété Services se penchent, depuis de nombreuses années sur les problèmes posés par les assurances des copropriétés : choix des courtiers et des Compagnies d'assurances, types de polices à souscrire, étendue des garanties, tarifs pratiqués, etc... Autant de problèmes qui se posent avec d'autant plus d'acuité que le marché de l'assurance s'est particulièrement tendu ces dernières années.
Avec l'aide de nos conseillers en assurance, nous avons renégocié avec de nouvelles compagnies, des polices spécifiques, réservées aux adhérents de l'ARC pour les trois principaux risques suivants (qui recouvrent l'essentiel des problèmes d'assurances d'une copropriété) :

L'assurance **MULTIRISQUE IMMEUBLE** qui garantit :

- les biens immobiliers et mobiliers de la copropriété contre tous les événements pouvant les atteindre, tels qu'incendie, explosion, dégât des eaux, vol, tempête, vandalisme, attentats, etc...
- et les responsabilités encourues, du fait des immeubles ou des personnes, engageant la responsabilité de la copropriété.

L'assurance **DOMMAGES-OUVRAGE** qui garantit, pendant 10 ans, les travaux engagés par la copropriété :

Travaux neufs ou travaux de gros entretien (assurance obligatoire). L'assurance **PROTECTION JURIDIQUE** qui fournit une assistance en cas de litiges ou d'impayés.

I. L'Assurance multirisque immeuble

a) Situation actuelle du marché

La tension extrême du marché de l'assurance depuis quelques années a conduit les Compagnies d'assurances à standardiser leurs contrats et réduire les extensions de garanties conquises au cours des décennies précédentes.

La présence « d'intercalaires courtiers », qui dérogent souvent largement aux Conditions Générales des Compagnies, est plus que jamais nécessaire. Encore faut-il s'assurer de la qualité dudit « intercalaire courtier », car ces différences sont difficilement appréciables par un non professionnel de l'assurance.

Nous vous rappelons donc quelques règles simples :

- Bien choisir votre courtier d'assurance : c'est lui qui négocie pour votre compte,
- Porter toute votre attention sur l'intercalaire, s'il existe. S'il n'y a pas « d'intercalaire courtier », c'est en règle générale, mauvais signe,
- Les Compagnies les plus connues n'ont pas nécessairement les meilleurs contrats.

La prime est calculée à partir de la superficie développée, c'est-à-dire de la somme des surfaces hors œuvres de chaque niveau. Attention : la plupart des Compagnies (mais pas toutes), comptent les combles et les sous-sols pour 50% de leur surface.

Le prix au m² varie en fonction de la matérialité du risque : qualité de la construction et de la couverture, présence de commerce « aggravant », entretien de l'immeuble, environnement, etc... et de la sinistralité de la copropriété (en général les assureurs demandent la « statistique sinistres » sur les trois dernières années).

b) L'offre pour les adhérents collectifs de l'ARC

- La police « type » négociée par l'un de nos conseils auprès de plusieurs Compagnies, offre l'un des meilleurs rapports qualité/prix du marché. Vous pouvez bénéficier à ce titre, de garanties particulièrement étendues, par le biais d'un « intercalaire courtier » reconnu comme étant l'un des plus complets du marché. Cet intercalaire a été renégocié lors des changements de Compagnies, notamment après le retrait du marché de la CIAM.
- Pour obtenir le « prix le plus juste », et pour inciter à la prévention, les primes retenues pour ces polices sont très variables en fonction de la qualité de chaque copropriété. Par exemple : présence du Carnet d'Entretien, environnement, protections, prévention, statistique sinistres, etc... Les prix de l'assurance ont considérablement augmenté ces dernières années, du fait des pressions cumulées qui pèsent sur les Compagnies d'assurances :
  Tempêtes à répétition, attentats ayant eu des répercussions planétaires, catastrophes naturelles ou industrielles de plus en plus fréquentes, effondrement des marchés financiers sur lesquels s'appuie l'industrie de l'assurance…. Il est donc d'autant plus nécessaire d'être vigilant et de faire appel à la concurrence en cas de hausse tarifaire excessive

II. L'assurance dommages ouvrage

a) Situation du marché

Les garanties sont souvent limitées aux garanties dites « obligatoires » : paiement des réparations nécessaires à la suite de tous dommages frappant les travaux assurés qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination, ceci pendant 10 ans et en dehors de toute recherche de responsabilité.

Elles sont quelquefois étendues aux garanties dites « facultatives » dont nous considérons, à l'ARC, qu'elles sont indispensables :

- dommages aux éléments d'équipement,
- dommages immatériels,
- dommages aux existants.

Compte tenu des résultats catastrophiques enregistrés par les Compagnies d'assurance dans cette branche (plusieurs milliards de déficit), il est devenu difficile depuis quelques années, de trouver un assureur qui accepte de garantir les travaux de copropriétés à un prix raisonnable. La prime minimum est souvent de l'ordre de 3 à 4 000 Euros quel que soit le montant du chantier (sauf quelques créneaux très étroits encore accessibles à des organismes professionnels). Il semblerait toutefois qu'une légère ouverture du marché s'amorce.

b) L'offre pour les adhérents collectifs de L'ARC

- Une police « type » a été négociée par l'un de nos conseils, qui permet de résoudre tous ces problèmes. Les garanties comprennent toutes les garanties « obligatoires » et « facultatives » de la police DOMMAGES-OUVRAGE définies ci-dessus, et, en option, d'autres garanties qui peuvent être nécessaires pour des travaux en copropriété :
  - CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR,
  - TOUS RISQUES CHANTIER,
  - RC MAITRE D'OUVRAGE.
- La globalisation de l'ensemble de ces garanties permet d'obtenir un excellent rapport qualité/prix.

III. L'assurance protection juridique

a) Situation du marché

Les garanties PROTECTION JURIDIQUE disponibles sur le marché sont totalement hétérogènes, car elles sont délivrées :

- soit en inclusion automatique dans la police MULTIRISQUE IMMEUBLE ; dans ce cas il s'agit de garanties très réduites toujours liées aux seuls événements garantis dans la MULTIRISQUE, " soit par police spécifique, et dans ce cas il y a une très grande diversité de contrats où se côtoient le meilleur et le pire.

Ici encore, il est souvent difficile pour un non professionnel, de s'y retrouver !

A l'ARC, nous pensons que la PROTECTION JURIDIQUE peut avoir des effets pervers et déresponsabiliser le Syndic, notamment pour le recouvrement des charges.

Dans certains cas, une assurance de PROTECTION JURIDIQUE peut néanmoins se justifier, celle-ci pouvant jouer un rôle dissuasif vis-à-vis de copropriétaires ou de prestataires extérieurs.

IV. Une garantie « protection juridique » négociée par l'ARC pour les copropriétés adhérentes et leurs responsables

Dans le dernier bulletin, l'ARC a annoncé qu'elle négociait avec différentes compagnies d'assurance une garantie de protection juridique qui répond aux besoins des copropriétés.
Cette négociation s'est avérée plus difficile que prévu du fait qu'il fallait définir de façon précise les périmètres des garanties. L'ARC a d'ailleurs profité de cette tractation pour introduire de nouvelles garanties ainsi que des plafonds de remboursement plus élevés. Cela afin de permettre aux responsables de copropriété de pouvoir mieux assurer leur mission de contrôle.

1. Les garanties particulières négociées par l'ARC

Au-delà des garanties standard prévues dans les contrats de protection juridique telles que les actions devant le tribunal des prud'hommes, les actions contre un prestataire de la copropriété, les actions judiciaires en cas de travaux mal réalisés, l'ARC a négocié des clauses innovantes.

a. L'engagement de la responsabilité du syndic en place

Les syndics savent qu'ils disposent « ***d'une marge de carence*** » qui leur permet de pouvoir commettre des fautes sans être inquiétés par d'éventuelles actions judiciaires les mettant en cause. C'est le cas du défaut de remise de documents au conseil syndical, d'absence de collaboration avec le conseil syndical pour la rédaction de la convocation d'assemblée générale ou encore le défaut d'ouverture de compte bancaire séparé dans un délai raisonnable, etc.
L'ARC a donc demandé que soit intégrée, dans les garanties de la protection juridique, la possibilité pour le conseil syndical d'engager la responsabilité du syndic **en place** pour une faute ayant entraîné un préjudice à l'encontre du syndicat des copropriétaires ou qui aurait entravé les pouvoirs du conseil syndical.
Bien entendu, avant d'engager une action judiciaire, le service de la protection juridique entamera une action amiable rappelant au syndic ses obligations et qu'à défaut d'exécution ou de correction une action judiciaire sera alors diligentée à son encontre.
Cette clause a pour effet d'équilibrer les pouvoirs, donnant ainsi au conseil syndical un réel pouvoir de contrôle et éventuellement de sanction si nécessaire.
Bien entendu, cette garantie intègre aussi la possibilité d'engager la responsabilité du syndic précédent au cas où le préjudice a été connu après la souscription de la protection juridique.

b. Le choix de l'avocat

En règle générale, les compagnies d'assurance imposent leurs avocats. Ceci afin de réduire les coûts avec parfois des avocats insuffisamment qualifiés dans un domaine précis comme celui de la copropriété. C'est pour cela que l'ARC a demandé à ce que le choix de l'avocat revienne au syndicat des copropriétaires (sans retenu de franchise) et avec, pour ceux qui le souhaitent, la possibilité de faire appel aux avocats référencés par l'ARC.

c. Les copropriétaires débiteurs

En règle générale, les compagnies d'assurance refusent de prendre en charge les frais de contentieux pour les copropriétaires ayant à la date de souscription de la protection juridique un impayé. Bien souvent, elles imposent un délai de carence qui correspond entre deux à six mois sans le moindre impayé avant la souscription de la protection juridique. Autant dire une assurance qui, au final, se retrouve être quasi inutile. L'ARC a demandé la suppression de ce délai de carence en imposant uniquement que le copropriétaire ne soit pas débiteur au jour de la souscription de la protection juridique.

d. Le montant élevé des prises en charge des frais

En matière de protection juridique, on constate deux types de contrats. Le premier propose de bonnes garanties avec des prises en charge d'honoraires bas. Le second prévoit peu de garanties mais avec des plafonds plus élevés. L'ARC a quant à elle négocié un contrat qui inclut quasiment l'intégralité des événements de la copropriété (impayés, engagement de la responsabilité du syndic, actions aux prud'hommes, actions pénales, actions en défense, expertise…) avec des prises en charge élevées.
À titre d'exemple, lorsque les contrats de protection juridique proposent une prise en charge des frais d'avocat devant le tribunal de grande instance pour un montant de 1.000 €, l'ARC a négocié un montant de 2.600 € soit quasiment le coût réel des honoraires de l'avocat. La même négociation a abouti aussi pour les actions judiciaires devant le tribunal des prud'hommes, en appel et même devant la Cour de cassation.

e. L'abandon de la récupération des sommes recouvrées

Afin de compenser la prise en charge intégrale des frais d'huissier, certaines assurances de protection juridique récupèrent 15% des sommes recouvrées. L'ARC a obtenu que cette clause ne soit pas appliquée. Autrement dit, en cas de recouvrement de charges, la protection juridique reversera **l'intégralité** de la somme récupérée au syndicat des copropriétaires.

f. Une assurance proposée au syndic bénévole et au syndicat coopératif

Lors des premières négociations, les compagnies d'assurance hésitaient à assurer les copropriétés gérées par un syndic bénévole. Elles invoquaient justement leur manque de professionnalisme impliquant un potentiel plus important de fautes. Cependant, elles ont été surprises d'apprendre que depuis 25 ans que l'ARC assure la responsabilité civile des syndics bénévoles, à aucun moment la compagnie d'assurance n'a souhaité résilier la convention.

À cela une raison simple : les sinistres restent extrêmement marginaux. Cela se justifie, d'une part du fait que les syndics bénévoles de l'ARC s'informent avant d'agir et d'autre part qu'ils savent de façon judicieuse régler les litiges sans forcément faire du contentieux. C'est face à ces constats que les compagnies d'assurance de protection juridique ont accepté de proposer leur contrat à l'ensemble des copropriétés y compris celles gérées en syndic bénévole ou en syndicat coopératif.

2. Comment appréhender la protection juridique ?

Pour beaucoup de copropriétés, la protection juridique est considérée comme une « avance sur recours » qui leur permet en cas de litige de prendre en charge de façon partielle ou totale les frais de contentieux.

Elles oublient que la protection juridique est avant tout *une assurance* qui garantit le sinistre *éventuel* et non un sinistre connu ou même potentiel. C'est ce qu'on appelle la garantie de « ***l'aléa*** ».

En matière de protection juridique des copropriétés, seul le sinistre (dit en terme des assurances : le fait générateur) survenant **après la souscription** de la protection juridique sera pris en charge.

Par ailleurs, en fonction des compagnies d'assurance, des plafonds de prise en charge par affaire sont prévus. En règle générale, ils sont assez élevés. Cependant, il est possible que sur certaines garanties comme les litiges devant le tribunal des prud'hommes ou sur des contestations des travaux réalisés le plafond soit nettement plus bas.

sinistre 1 — **souscription de la protection juridique** — **sinistre 2**

Seul le sinistre 2 sera pris en charge par la protection juridique.

3. Comment connaître les conditions générales négociées par l'ARC et comment souscrire le contrat de protection juridique ?

Après avoir négocié avec plusieurs cabinets d'assurance, l'ARC a retenu la proposition du groupe AXA. Au-delà des garanties complètes, la prise en charge des frais s'est avérée la plus compétitive. Pour connaître les conditions, il suffit de se rendre sur le site de l'UNARC. *(taper dans le moteur de recherche « Protjur »)*
Pour les copropriétés intéressées, il faudra alors contacter la coopérative technique de l'ARC, Copropriété-services, qui après avoir vérifié que votre adhésion est à jour vous indiquera la procédure à suivre.

4. Un conseil, si vous avez DÉJÀ une assurance de protection juridique « placée » ou imposée par votre syndic :

• vérifiez bien le prix et comparez ;
• vérifiez les garanties.

et… mettez en concurrence.
Vous verrez, vous serez trrrrrrès étonnés.

Gestion des Sinistres

Du contrat d'assurance au suivi du dossier sinistre : comment bien tout contrôler et comment l'ARC peut vous aider ?

De nombreux conseillers syndicaux rencontrent des difficultés pour contrôler la bonne gestion des sinistres de leur copropriété. Deux raisons principales expliquent cette situation :
- La première est due au temps que peut prendre le traitement d'un dossier sinistre. En fonction de la complexité du sinistre et de la réactivité du gestionnaire, le traitement du dossier peut durer de longs mois voire plusieurs années.
- La deuxième est qu'il n'existe pas de procédures comptables précises permettant d'assurer un bon suivi des sinistres. Il n'est pas rare de constater la réalisation des travaux sur un exercice et les versements d'indemnités sur l'exercice suivant.

Dans cet article, nous allons aborder ces problèmes en donnant les conseils pour y faire face et en indiquant comment l'ARC peut aider les conseils syndicaux dans leur mission de contrôle. Cependant, avant d'aborder ces deux points, il est important de s'arrêter sur les particularités du contrat d'assurance multirisque immeuble.

I. Le contrat d'assurance

Le contrat d'assurance est une convention qui énumère les conditions et les modalités de prise en charge des sinistres. Ainsi, pour chaque catégorie de risques est prévu un montant de remboursement qui est, dans la plupart des cas, plafonné. A cela viennent s'ajouter des franchises qui peuvent - en fonction des types de dommages - être plus ou moins importantes. Ces deux éléments ainsi que les risques couverts permettent d'apprécier la qualité d'un contrat d'assurance. Le montant de la prime n'est donc pas un élément à prendre seul en compte pour sélectionner un contrat d'assurance.

Attention : car certains courtiers d'assurances ou syndics ont tendance à proposer des contrats d'assurance à bas prix et qui s'avèrent être quasiment inefficaces, avec :
- soit des absences de couverture sur certains sinistres ;
- soit des remboursements très bas ;
- ou encore des franchises extrêmement élevées.

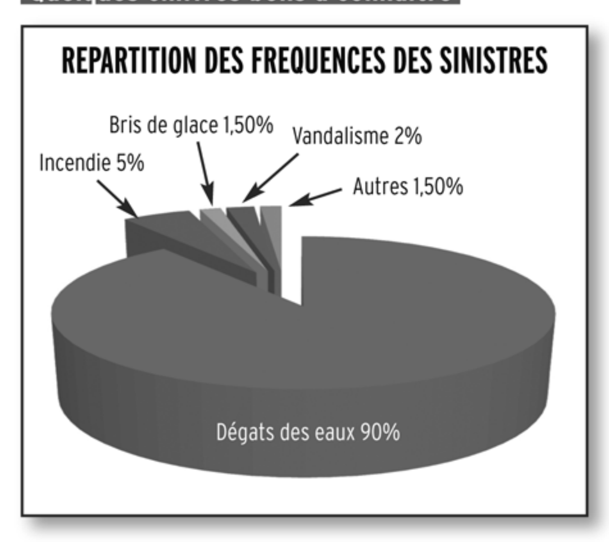
a) La prime du contrat d'assurance

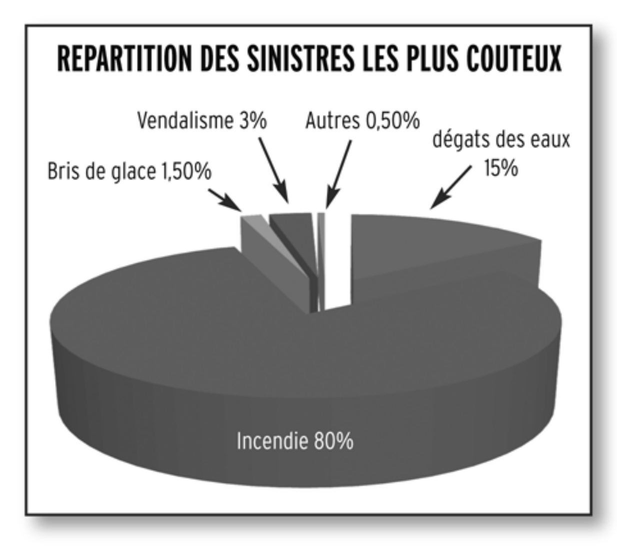
Le montant de la prime d'un contrat d'assurance est calculé en fonction de plusieurs éléments dont les deux principaux sont les suivants.

▸▸ L'ÉTAT DE SINISTRALITÉ : LES SINISTRES DÉCLARÉS PRÉALABLEMENT

Pour établir une tarification, la compagnie d'assurances demande à prendre connaissance de l'état de sinistralité de la copropriété. Ce document établit la liste de l'ensemble des sinistres déclarés, qu'ils aient fait ou non l'objet d'une indemnisation.

Quelques chiffres bons à connaître





Il faut être vigilant car les compagnies d'assurances sont plus regardantes sur la fréquence des sinistres que sur le montant des remboursements. Elles considèrent que plusieurs « ***petits*** » sinistres déboucheront tôt ou tard sur un « ***gros sinistre*** ». C'est pour cela qu'il faut toujours réfléchir sur l'opportunité ou non de déclarer un sinistre même si, contractuellement, ce dernier est couvert.
Ainsi, est-il forcément judicieux de déclarer une fuite d'eau, dont le remboursement sera dérisoire, mais qui entraînera en contrepartie une augmentation du taux de sinistralité impliquant une aggravation de la prime pour l'exercice suivant ? A priori non !

▸▸ L'ÉTAT DE L'IMMEUBLE
Les compagnies d'assurances disposent de statistiques qui leur permettent en fonction du type d'immeuble (année de construction, nombre de mètres carrés, présence d'un jardin ou non, type de quartier, etc.) d'estimer les risques à assurer pour établir un montant de prime. Ces algorithmes ne prennent pas en considération les travaux d'entretien ou d'amélioration réalisés par la copropriété pour réduire les risques. C'est pour cela qu'il ne faut pas hésiter - si cela se justifie - à demander à votre compagnie d'assurances d'envoyer un expert afin qu'il fasse « ***le tour*** » de la copropriété et relève les travaux réalisés permettant de réduire les risques.
Par exemple, le changement des canalisations d'eau, l'installation de portes coupe-feu dans les locaux poubelles, l'installation de digicode pour éviter les intrusions dans les parties communes et ainsi les actes de vandalisme.
Par ailleurs, demandez à votre syndic d'envoyer à votre courtier d'assurances ou agent général, le carnet d'entretien avec les derniers travaux réalisés afin qu'il puisse négocier au mieux le montant de la prochaine prime d'assurance.

b) Les sociétés de courtage d'assurances des syndics

La plupart des gros cabinets de syndic ont aujourd'hui leur propre cabinet de courtage d'assurances. Malgré le fait que parfois les prix des contrats proposés puissent être plus intéressants que ceux présentés sur le marché, il faut tout de même s'en méfier et ceci pour trois raisons :
- bien souvent on constate un rattrapage de la prime sur les exercices suivants ;
- le syndic sera toujours gêné de déclarer les sinistres sachant que sa filiale sera au final contrainte de décaisser les fonds ;
- le niveau des couvertures peut être plus faible que sur d'autres contrats et le montant des franchises plus élevé.

Un conseil donc : oubliez cette option.

c) Comment bien mettre en concurrence son contrat d'assurance ?

Dans le domaine des assurances, on peut trouver deux types d'intervenants : les **agents généraux** qui représentent une compagnie d'assurances, par exemple AXA, le GAN, AVIVA, etc. et **les courtiers** qui interrogent toutes les compagnies pour proposer à leur client (le syndicat des copropriétaires, en l'occurrence) le meilleur tarif obtenu.

L'avantage de l'agent est qu'il a généralement plus d'influence sur sa compagnie alors que l'intérêt de passer par un courtier est qu'il peut interroger plusieurs compagnies. Le problème est qu'à partir du moment où une compagnie d'assurances est saisie et qu'elle donne un tarif pour une copropriété, ce prix est bloqué. Cela résulte d'une pratique interne à la profession tout à fait condamnable et regrettable.
Aucun courtier ni agent ne pourra obtenir un autre tarif, même si en théorie l'agent ou le courtier aurait pu « ***décrocher*** » un prix plus avantageux.

Voilà pourquoi nous conseillons de commencer par interroger les agents généraux et ensuite de saisir les cabinets de courtiers. L'ARC par le biais de sa coopérative technique a organisé cette opération afin que le conseil syndical puisse interroger de façon successive dans un premier temps les agents puis ensuite les courtiers (voir point IV du présent article), seule façon de contourner le dispositif anticoncurrentiel mis au point par les assurances.

d) L'obligation de mettre à l'ordre du jour d'une assemblée générale les contrats d'assurance

En cas de changement ou de nouveaux contrats d'assurance, l'arrêté NOVELLI - du 19 mars 2010 - oblige le syndic à mettre à l'ordre du jour la proposition de contrat. Cette disposition légale s'applique aussi bien pour les contrats multirisques, protection juridique ou dommage ouvrage.

Cependant il est vrai que dans certaines circonstances, il peut être judicieux de ne pas attendre le jour de l'assemblée générale pour valider un contrat. C'est pour cela qu'en fonction des situations, il faudra adopter « ***la bonne stratégie*** » (voir sur notre site Internet le dossier intitulé : « ***Un syndic peut-il placer ou « replacer » un contrat d'assurance sans décision d'assemblée générale ?*** » (**www. unarc.fr/6ntv**).

II. LA GESTION FINANCIERE DES SINISTRES

L'arrêté NOVELLI du 19 mars 2010 prévoit que les déclarations de sinistres concernant les parties communes ou bien celles sur parties privatives dont la source a son origine dans les parties communes sont comprises dans les honoraires de base.
Le syndic ne peut donc pas facturer des vacations supplémentaires. Cependant, la « ***gestion*** » du sinistre peut quant à elle être facturée de façon supplémentaire au titre de prestations particulières. Bien souvent, son montant est déterminé à la vacation. C'est-à-dire que le syndic reprend le tarif horaire indiqué sur son contrat et le multiplie par le temps passé pour la gestion du sinistre. Il faut toujours prendre l'habitude de demander au syndic de fournir le détail des factures concernant ses prestations particulières (comme celles pour la gestion d'un sinistre ou des contentieux). Cela permet d'une part de mieux contrôler ses honoraires et d'autre part de lui faire comprendre qu'il ne dispose pas d'un chèque en « ***blanc*** » avec lequel il peut facturer ce qu'il veut, quand il veut. Par ailleurs, le suivi des honoraires du syndic permet de mieux contrôler les différents remboursements que la compagnie d'assurances verse.



a) Les différents éléments pris en charge par le contrat d'assurance

Au-delà du remboursement du sinistre même, la plupart des contrats d'assurance multirisques couvrent aussi les honoraires supplémentaires du syndic, ceci au titre des « ***pertes indirectes*** ».
Ces dernières comprennent certaines dépenses accessoires non indemnisées (**exemple** : un conseil syndical qui entreprendrait diverses démarches occasionnant des frais administratifs, des frais de téléphone, de correspondance, une perte de journées de salaire, etc.) Toutes ces pertes sont garanties à concurrence d'un pourcentage de l'indemnité de sinistre (entre 5 et 15 %) fixé dans les dispositions particulières du contrat. Deux formules sont proposées : l'une forfaitaire, l'autre sur justificatifs.
Le contrat d'assurance peut prendre aussi en charge les frais d'expertise ou d'étude. C'est par exemple les frais occasionnés pour la recherche de fuite. Mais l'indemnité d'assurance versée par la compagnie d'assurances à la copropriété peut aussi inclure des remboursements destinés à un copropriétaire suite à un dégât survenu sur ses parties privatives dont l'origine est située dans les parties communes.

Il est donc important de connaître avec exactitude comment est décomposée l'indemnité d'assurance et de s'interroger sur les montants de remboursement.

b) La gestion d'un dossier sinistre

A la suite de la déclaration d'un sinistre, lorsque le préjudice est important, la compagnie d'assurances diligente un expert qui se rend dans la copropriété pour estimer les dégâts. Bien souvent, cette visite se fait en présence du gestionnaire.
Après cette étude, l'expert estime le montant des remboursements du sinistre et envoie au syndic « *une proposition de règlement* » que le gestionnaire doit signer pour acceptation. Ce document permet de connaître avec exactitude le montant de l'indemnité. Il est donc judicieux de demander à votre syndic qu'il vous transmette ce document pour que le conseil puisse prendre connaissance des montants de remboursements.
Cependant il ne faut pas se leurrer : même si la compagnie d'assurances envoie une notification indiquant les montants des remboursements, cette dernière est conditionnée à la réalisation effective des travaux. En règle générale, elle verse immédiatement 70 à 80 % du montant pris en charge et attend de recevoir la facture de fin des travaux pour verser les 20 à 30 % restants. Généralement, les conditions générales des contrats d'assurance prévoient un délai de deux ans pour clôturer un dossier sinistre. Au-delà de cette période, le délai est prescrit.
Il faut être vigilant car, dans 30 % des cas (chiffre donné par les assureurs), le syndic oublie d'envoyer à l'assureur la facture de fin de travaux. Ce pourcentage est encore plus élevé lorsqu'il y a un changement de syndic en cours de traitement d'un dossier sinistre.

Un conseil : pour éviter que la compagnie n'évoque la prescription biennale, envoyez un courrier pendant ce délai à l'assureur en lui indiquant que le traitement du dossier prendra plus de temps. Le délai sera renouvelé à partir de la réception de ce courrier pour une année.

c) Le remboursement effectif au profit du syndicat des copropriétaires

Il n'est pas rare de trouver des contrats d'assurance de copropriété dont le titulaire est le syndic. Cela est souvent le cas lorsque la copropriété décide de prendre (de gré ou de force) le courtier du syndic. Dans ce cas là, lorsqu'il y a indemnisation, la compagnie d'assurances signe un chèque au nom du syndic qui le verse sur son compte pour ensuite (en principe) le transférer en intégralité au syndicat des copropriétaires. Pour s'assurer que cela est vraiment le cas, n'hésitez pas à demander la notification de remboursement. Cependant, parfois, le conseil syndical ne sait même pas qu'un sinistre à été déclaré. C'est pour cela qu'il faut, chaque année, demander que vous soit remis l'état de sinistralité de votre copropriété pour savoir ce qui a été déclaré et demander par la même occasion les notifications de remboursements.

Face à ces étapes en cascade, l'ARC a développé un outil qui va aider les conseillers syndicaux dans leur mission du contrôle du sinistre (voir point IV).

III. LE SUIVI COMPTABLE D'UN DOSSIER SINISTRE

Malgré le fait que, d'un point vue contractuel, un dossier doit se régler dans les deux ans, en matière comptable, cela peut représenter jusqu'à trois ans d'exercice. En effet, si le sinistre est survenu en septembre 2012, il peut se régler en septembre 2014. Le sinistre pourra donc « ***traîner*** » sur trois exercices : 2012, 2013 et 2014.
Voilà pourquoi il peut être important d'avoir une organisation comptable stricte afin de suivre correctement les différentes opérations comptables qui auront inévitablement des répercussions financières pour la copropriété et les copropriétaires.
Pour bien comprendre le problème, énumérons les différents comptes comptables qui sont « ***mouvementés*** », pour suivre la gestion d'un dossier sinistre.

Voici les comptes :
1) 671 : travaux décidés
2) 6222 ou 671.1 : prestations particulières
3) 673 : études techniques
4) 702 : provisions travaux
5) 713 : indemnités d'assurances

471.1 compte d'attente débiteur « incendie »			472.1 compte d'attente créditeur « incendie »	
Travaux :	52 000 €			
Honoraires syndic :	3 000 €		Provisions travaux :	2 500 €
			Indemnités d'assurances :	56 800 €
Expertise :	3 000 €			
Total :	58 000 €		Total :	59 300 €

Excédent à reverser aux copropriétaires : 1 300 €

Pas moins de cinq comptes comptables sont utilisés, entraînant un éparpillement des sommes reçues ou décaissées. Le cas devient encore plus complexe lorsque le sinistre se règle sur plusieurs exercices, il y aura alors un report de la régularisation d'un exercice sur l'autre rendant alors très difficile le bon suivi comptable de la gestion du sinistre.

Voilà pourquoi nous préconisons à l'ARC d'utiliser uniquement deux comptes pour l'ensemble des opérations, à savoir le compte 471 (compte d'attente débiteur) et le compte 472 (compte d'attente créditeur). La technique consiste tout d'abord à identifier ces comptes par rapport à un sinistre déterminé. Par exemple 47(1) ou (2) .1 : « ***sinistre incendie cave*** ».
Par la suite, l'ensemble des opérations au débit (comme les honoraires du syndic, les travaux, les expertises) iront en compte 471.1.

En parallèle toutes les opérations « ***crédits*** » que sont les indemnités d'assurance, les éventuels appels de fonds pour commencer les travaux iront dans le compte 472.1. Ces comptes ne seront pas régularisés tant que le dossier sinistre ne sera pas clôturé.
Ainsi, même si le dossier s'étale sur plusieurs exercices, le conseil syndical ainsi que le gestionnaire pourront suivre l'avancée des remboursements et des dépenses. En fin de dossier, après avoir inscrit l'ensemble des opérations dans l'un des deux comptes, il suffira de calculer le solde pour le répartir selon les bonnes clés de répartition.

Attention : il n'est pas question de garder ce solde en compte d'attente indéfiniment. Cette pratique est pourtant souvent utilisée par les syndics qui vont même encore plus loin en gardant sur un compte d'attente l'intégralité du remboursement sinistre, tout en appelant les travaux de remise en état sur les comptes des copropriétaires .

IV. COMMENT L'ARC AIDE SES ADHÉRENTS COLLECTIFS ?

L'ARC s'est attachée à résoudre les deux problèmes majeurs que rencontrent les conseillers syndicaux, à savoir :
• la possibilité de faire un appel d'offres auprès des différentes compagnies d'assurances ;
• le suivi effectif des dossiers sinistre. Pour cela elle a développé différents outils qui vont faciliter ses tâches.

a) Un appel d'offres en ligne de façon successive entre les agents généraux et les courtiers

Comme indiqué dans le point I, les agents généraux ont une plus grande influence sur leur compagnie. A ce titre, sur la plate-forme Internet : ***www.copro-devis.fr***, il est possible - après avoir indiqué les caractéristiques de la copropriété - d'interroger de façon successive dans un premier temps les agents généraux puis ensuite les courtiers. Concrètement le site enverra au jour J la demande de devis auprès des agents généraux pour qu'ils puissent interroger leur compagnie et proposer le meilleur tarif et ensuite sollicitera (à J + 5) les courtiers qui pourront à leur tour interroger les autres compagnies. Actuellement, la coopérative technique de l'ARC a référencé un agent général de la compagnie AXA et un agent général du GAN. Les devis seront alors directement envoyés dans la boîte mail du conseil syndical qui pourra choisir quel(s) contrat(s) il propose à l'assemblée générale.

b) Une plate-forme de suivi des sinistres

L'ARC a pour l'instant négocié avec l'agent général du **GAN** pour donner la possibilité aux copropriétés assurées par cet agent de pouvoir suivre, grâce à une plate-forme Internet, toutes les étapes du sinistre. Concrètement, le conseil syndical, après s'être identifié pourra connaître la date :

• de déclaration du sinistre faite par le syndic ;
• du passage de l'expert ;
• de l'envoi de la notification auprès du cabinet de syndic ;
• de l'envoi du chèque.

Par ailleurs, le conseil syndical sera informé sur les différents montants remboursés avec leur justification. En ce qui concerne les copropriétés gérées par l'agent général **d'AXA**, un numéro de téléphone permettra qu'un operateur réponde de façon précise sur l'avancement du traitement de chaque dossier sinistre.

Ces coordonnées seront fournies aux adhérents collectifs par le biais du site « ***COPRO-DEVIS*** ». ■

PARTIE VII

ESPACES VERTS

LES TONDEUSES

I. Tondeuse à gazon

Une bonne tondeuse est une tondeuse qui démarre au quart de tour !

En effet, on associe presque toujours tondeuse à gazon au fait de tirer sur une corde jusqu'à épuisement. Sans être tout à fait fausse, cette affirmation est en tout cas incomplète.

La mécanique est complexe. De nombreux éléments interviennent pour la rendre plus ou moins efficace et facile d'utilisation. Facteurs difficilement maîtrisables par le néophyte qui s'adresse à un vendeur qui ne les maîtrise pas lui-même, un samedi après-midi dans un magasin bondé. Il existe différentes sortes de motorisation (électrique ou à essence), et des variantes possibles sur une même machine. Nous vous proposerons quelques conseils pour une utilisation spécifique en copropriété et une meilleure sécurité.

II. Différentes motorisations

A) Tondeuses électriques

Légères, peu bruyantes, non polluantes, elles présentent des avantages par rapport aux modèles à essence. Il suffit de les brancher pour qu'elles démarrent. Elle sont d'un maniement facile et d'une grande simplicité d'entretien, ce qui ferait presque oublier leur principal défaut apparent : le fil.

Un autre défaut est beaucoup plus difficile à faire oublier. Si les tondeuses à essence ont une puissance minimale de 3 chevaux, celles de certaines tondeuses électriques ne dépassent pas 1,4. Relativement négligeable sur l'herbe sèche, cette différence de puissance peut devenir extrêmement gênante sur herbe humide. L'herbe coupée, accumulée sous le carter, provoque bourrage et alourdissement, en particulier avec les modèles sur coussin d'air.

En cas d'herbes hautes (plus de 8 cm) et humides, il devient pratiquement impossible d'assurer une tonte correcte. Les tiges arrachées, lacérées ou broyées entraînent souvent un bourrage avec blocage de lame récurrent.

L'autre inconvénient tient au fil. Il faut le dérouler avant usage et veiller à ne pas le sectionner (si d'aventure cela vous arrivait, inutile de vous affoler, les normes de sécurité sont très strictes dans ce domaine).

Sur un terrain parsemé d'arbres et de massifs fleuris, le parcours devient difficile. Mais avec l'expérience, cet inconvénient devient négligeable. Toujours veiller à laisser reposer le fil sur la partie déjà tondue de la pelouse, et procéder avec méthode (en S). Cette légère gêne doit être comparée à la corvée que représente le mélange de l'essence, le démontage d'une bougie et surtout le démarrage d'une machine à essence récalcitrante.

Malgré ces inconvénients non négligeables, la tondeuse électrique peut être un bon choix dans certaines conditions. Si la surface de votre gazon ne dépasse pas 800 m^2, dans le cas de tonte régulière (1 à 2 fois par semaine au plus fort de la croissance du gazon au printemps), si vous avez la patience d'attendre que l'herbe sèche, si l'accès à une prise électrique n'est pas trop difficile et si le modèle choisi est assez puissant (plus de 1100 W), il est possible de bénéficier des avantages des tondeuses électriques sans avoir à en subir les désagréments.

Si vous êtes déterminé à en acheter une, un certain nombre de critères doit être examiné préalablement.

B) Tondeuse sur coussin d'air ou sur roues ?

Les modèles sur roues sont généralement plus maniables et plus rapides que ceux sur coussin d'air. Toutefois sur un terrain inégal ou pentu, ces derniers reprennent le dessus. Les tondeuses sur coussin d'air ne donnent pas entière satisfaction en matière de régularité sur gazon sec et en cas de gazon haut et humide.

L'entretien d'une tondeuse électrique est réduit au minimum. Il faut nettoyer le capot après chaque utilisation (sans utiliser le jet d'eau, bien sûr), pour éviter que l'herbe ne durcisse ou ne moisisse sous le carter ; huiler légèrement les roues ; et changer ou réaffûter la lame tous les ans. A l'abri tout l'hiver, elle redémarre sans problème la saison venue.

Ni vidange, ni graissage, ni bougie à remplacer...

C) Tondeuses à essence

A l'inverse des précédentes, les tondeuses à essence ne sont pas limitées par un quelconque « cordon ombilical ». Leur puissance supérieure facilite le travail. Elles sont donc faites pour des terrains plus grands. En dépit des problèmes d'entretien et de démarrage, on n'a guère le choix.

Elles ne sont pas toutes identiques. Plusieurs options s'offrent à nous.

Deux ou quatre temps ?

Ces deux termes désignent le nombre d'opérations qu'il y a dans un cycle du moteur. Pour décrire un cycle, un moteur à quatre temps doit admettre le mélange air/carburant, le compresser, puis le détendre après la combustion et enfin éliminer les gaz brûlés par une seconde soupape.

Par contre, dans un deux temps, l'admission des gaz frais et l'élimination des gaz brûlés se font dans le même tour moteur. Les moteurs à deux temps ne comportent ni soupape, ni accessoire d'entraînement associé, ni circuit de lubrification externe.

Qualités indéniables de simplicité (donc de faible coût de construction et d'entretien) et de compacité : la puissance développée pour la même cylindrée qu'un moteur à quatre temps est de 30 à 50% supérieure. A puissance égale, l'encombrement et le poids du moteur sont donc plus réduits.

Le moteur à deux temps n'a pas que des avantages (les célèbres Trabant est-allemandes en étaient équipées). En effet 25 à 50 % du carburant introduit dans la chambre de combustion ne brûle pas et est directement rejeté avec les gaz d'échappement dans l'atmosphère. Il en résulte une pollution considérable, de l'ordre de 10 à 20 fois supérieure à celle d'un moteur à quatre temps et une consommation de carburant de 50 à 100 % supérieure.

Si ces inconvénients ne sont pas insurmontables pour une petite cylindrée, ils deviennent préoccupants si elle dépasse 200 cm^3. Un moteur deux temps implique de mélanger soi-même son carburant (l'essence /l'huile pour la lubrification du moteur), en respectant un pourcentage précis (2 à 5% selon les machines). Cette opération, relativement désagréable peut être une cause de destruction du moteur en cas de mauvais dosage (trop ou pas assez d'huile) ou pire s'il n'est pas fait du tout.

En revanche les moteurs à quatre temps ont un système de lubrification externe et donc un réservoir à huile séparé. Une vidange périodique s'impose. Ne pas oublier de remplir le réservoir d'huile sous peine de détruire le moteur.

Pour les systèmes sous pression permettant de travailler dans toutes les positions (contrairement à autrefois), un certain développement est sensible. Sans ce système, les moteurs à quatre temps ne peuvent pas travailler sur des terrains en pente faute d'une parfaite lubrification. Le moteur aura une durée de vie très limitée.

Nous pouvons en conclure que les moteurs à deux temps sont plus légers, plus compacts, plus simples et moins chers à construire et à entretenir. Mais il faut se plier à la corvée de faire « son mélange » soi-même et ils sont moins résistants que les moteurs à quatre temps.

A l'inverse, ceux-ci ont pour avantage les inconvénients des premiers et vice et versa. A partir de 200 cm^3, on n'a plus trop le choix, car les moteurs à deux temps se font extrêmement rares.

Avec ou sans démarreur électrique ?

C'est un dispositif fonctionnant à l'électricité et permettant le démarrage sans efforts. Par contre, s'il fait défaut, la mise en marche s'effectue au moyen d'un cordon de démarrage qui requiert une certaine force physique. Cependant, source de pannes, le démarreur électrique n'est pas une solution miracle : batteries à plat, problèmes électriques, difficulté à faire démarrer la machine si le problème est mécanique.

En fait le démarreur électrique ne fait qu'économiser votre force physique, mais en aucun cas il ne rendra la machine plus fiable au démarrage (au contraire même). Le réserver à ceux qui refusent ou qui n'osent pas tirer sur le cordon avec la vigueur nécessaire. Ce dispositif coûte à peu prés 160 Euros. A partir de 250 cm^3, il devient pratiquement obligatoire, sinon l'effort à fournir serait trop important.

Des dispositifs se développent pour limiter tout effort physique lors du démarrage manuel. Le décompresseur est destiné à limiter l'effort, lors de la traction sur le cordon et l'allumage électronique rend le démarrage plus fiable, donc moins fatigant.

Les tondeuses à essence demandent un entretien régulier, pas trop contraignant, consistant essentiellement à remplir le réservoir, vidanger le moteur (uniquement pour ceux à quatre temps), changer le filtre à air et démonter la lame de coupe pour affûtage. Cet entretien est absolument nécessaire. Si une bonne tondeuse peut avoir une durée de vie de 10 ans, sans vidange elle a peu de chances de finir la saison.

D) Autres choix

a) Quelle puissance et quelle largeur de coupe ?

La largeur de coupe détermine le rendement de la machine, c'est-à-dire la vitesse à laquelle elle coupe une surface de gazon donnée. Plus le terrain est grand, plus il faut une largeur de coupe importante. Pour un choix raisonnable, consultez le tableau suivant :

Tondeuses *Surfaces*	*électrique*	*thermique poussée*	*thermique tractée*	*thermique avec siège*
< 500 m^2	32-40 cm	40-45 cm		
< 800 m^2	40-45 cm	40-45 cm	40-45 cm	
< 1000 m^2		45-50 cm	40-45 cm	
< 1500 m^2		45-50 cm		
< 2000 m^2		50-55 cm		60-80 cm
< 2500 m^2				80-100 cm
< 5000 m^2				100-120 cm
> 5000 m^2				120 cm et plus

La puissance détermine la facilité avec laquelle vous allez tondre votre terrain. Elle a évidemment un rapport avec la largeur de coupe ; si un surcroît de puissance ne vous fera pas tondre plus vite dans des conditions idéales, en revanche il vous apportera une aide extrêmement précieuse dans des conditions difficiles : herbe haute et/ou humide. Nous ne pouvons que vous conseiller de choisir une machine plutôt sur-motorisée (surtout pour les tondeuses électriques : minimum 1100 W).

b) Tondeuse poussée, autotractée ou à siège ?

Une tondeuse à gazon peut être poussée, autotractée ou avoir la forme d'un tracteur avec siège. Ces différences sont essentiellement liées au confort. Tondre un hectare en poussant une tondeuse de 150 kg et de 1,20 m de large est extrêmement désagréable.

Le choix se fait en fonction du confort attendu et de la surface à tondre. Vous pouvez toujours prendre une tondeuse autotractée pour un terrain de 200 m^2, si vous recherchez le « confort » à tout prix.

S'il existe des tondeuses électriques autotractées, il n'y en a pas actuellement à siège.

c) Propulsion ou traction ?

Sur les modèles autotractés, le constructeur peut rendre soit les roues avant motrices, soit les roues arrières. Les premières ont un avantage en ce qui concerne la maniabilité. En appuyant sur les mancherons, les roues se lèvent. On peut ainsi pivoter sans avancer. Revers de la médaille, lorsque le bac à herbes est plein, les roues avant ont tendance à se soulever et donc à patiner ; ce qui est gênant sur les terrains en pente où, justement, cette motricité est nécessaire.

Les roues arrières ont, par contre, toujours bonne motricité, mais une maniabilité faible. On aura donc tendance à les choisir pour un grand terrain en pente. Les roues avant motrices étant réservées aux petits terrains plats avec de nombreux obstacles (arbres, massifs de fleurs...).

d) Utilité du rajout d'une soufflante pour éjecter l'herbe ?

Certains constructeurs proposent en série une aspiration d'air additionnelle qui permet d'accroître la force d'aspiration de la lame pour mieux ramasser et diminuer les bourrages. Ce n'est pas une solution miracle. Dans l'herbe haute et humide, le risque de bourrage demeure.

Une tondeuse peut éventuellement faire office d'aspirateur à feuilles. Dans certains cas, on parle de réussite, dans d'autres, pas vraiment...

Alors procédez à des essais, avant d'acheter une machine spécialisée !

e) Avec ou sans rouleau ?

Certaines tondeuses coupent l'herbe non pas avec une lame tournante sous elles, mais à l'aide d'un rouleau formé de lames qui, en même temps, brosse l'herbe dans le sens du passage.

Des allers-retours réguliers permettent d'obtenir une bande mate et une bande brillante...

Un peu plus chères que celles à lames classiques, ces machines nécessitent un plus grand soin lors de la tonte pour obtenir l'effet recherché.

f) Avec ou sans bac de ramassage ?

Le bac évite le travail de ratissage, pratiquement indispensable, quand l'herbe est haute. Laisser les coupes sur place revient à voir rapidement apparaître des traces jaunes sur la pelouse. Avant tout achat, prendre en compte la contenance du bac, la facilité de mise en place et son vidage qui peut se révéler extrêmement pénible.

g) Avec ou sans frein de lame ?

Sans hésitation : avec. Le frein de lame est un dispositif qui ralentit rapidement la lame, dès le moteur arrêté, évitant presque tout accident dû à la précipitation pour regarder dans le carter de coupe, suite à un bruit suspect.

La lame sans frein peut tourner jusqu'à 30 secondes après l'arrêt du moteur. Ce dispositif a donc un surcoût, bien qu'il soit de plus en plus proposé en série, mais ses avantages sont incalculables.

Conseils spécifiques pour l'usage d'une tondeuse en copropriété avec une sécurité maxima

Sa durée de vie est relativement courte en copropriété. La tendance étant à l'économie sur le prix d'achat et les agents d'entretien ne lui réservant pas toujours le traitement adéquat.

Acheter un bon matériel, c'est ne pas hésiter à y mettre le prix (sans prendre systématiquement la marque la plus chère), source d'économie de temps et d'argent. Il est onéreux et désagréable de revoir son concessionnaire à chaque fois que la machine connaît des pannes à répétition.

De même il est gênant de passer trois ou quatre fois plus de temps à tondre, dès que l'herbe est humide ou haute généralement à force d'attendre que l'herbe sèche, notamment au printemps et devient trop haute, car la machine bourre à répétition. L'agent chargé de l'entretien va tondre nettement moins souvent, vu la corvée que cela représente. En cas de doute, privilégier la puissance de la machine.

Veillez à ce que le principal utilisateur soit parfaitement au courant du mode d'emploi et qu'il soit personnellement responsable de son entretien, non pour le sanctionner le cas échéant, mais pour que le travail soit effectivement fait. En effet, si tout le monde en est responsable, personne ne se sentira vraiment concerné et l'entretien en pâtira, or ce dernier est absolument essentiel, dans le cas d'une tondeuse à essence (surtout à quatre temps).

De plus l'utilisateur principal doit être assuré, en cas d'accident. S'il est rémunéré, sa couverture est automatique. Mais le problème se pose dans le cas du bénévole, car la plupart des assurances ne prévoient pas ce cas spécifique. Vérifiez attentivement ce point pour changer ou compléter votre assurance.

LES AUTRES APPAREILS D'ENTRETIEN

I. Taille herbe à fil nylon

Le taille herbe à fil nylon est un appareil qui se présente sous la forme d'une canne. A une extrémité se trouve une poignée pour le tenir, et à l'autre un tambour fixé à un moteur. Sur ce tambour est placé une bobine de fil nylon. Avant de commencer le travail, on déroule une certaine longueur de fil (15 à 45 cm selon les modèles) et lorsqu'on lance le moteur, le fil se met à tourner très vite. De ce fait, on peut couper les herbes rebelles qui échappent au passage de la tondeuse le long des murs, autour des arbres, sous les massifs ou entre les dalles. Cela permet donc d'apporter une touche finale à chaque pelouse, et cela quand les surfaces à retoucher sont trop importantes pour le faire avec une cisaille à main.

Cet appareil permet de couper les herbes plus ou moins résistantes, mais en aucun cas de débroussailler (des ronces par exemple). Dans ce cas, il faut utiliser le même type d'appareil mais avec un moteur plus puissant (à essence) et avec une lame en acier et non pas un fil. Par contre, les modèles à fil nylon sont légers, maniables, le plus souvent électriques et relativement peu dangereux. En effet, en cas de contact avec le pied, ils n'ont presque aucune chance de provoquer des blessures profondes (ce n'est évidemment pas une raison pour négliger les règles les plus élémentaires de prudence).

Les appareils sont sensiblement les mêmes selon les marques, à part quelques possibilités de plus pour les régler dans différentes positions : manches télescopiques, poignées tournantes, tambours tournants pour faire les bordures, et des systèmes plus ou moins rapides et faciles pour dérouler le fil nylon à bonne longueur, quand l'ancien est usé.

À vous donc de décider le modèle que vous allez acheter en fonction de votre budget, de la surface à retoucher et de la facilité que vous en attendez.

II. Les ramasse feuilles

À l'automne, les feuilles forment un tapis plus ou moins épais, selon la densité d'arbres de votre terrain. Même s'il peut être très joli au début, il vous faudra le ramasser.

Quand votre terrain n'est pas trop grand, vous pouvez le ramasser au râteau ou essayer avec votre tondeuse : c'est-à-dire passer sur les feuilles comme si vous vouliez les tondre, (cela marche parfois très bien). Cependant, quand cette solution ne marche pas ou quand votre terrain est trop important (c'est à vous de juger en fonction du rendement de votre tondeuse dans cette fonction), vous avez intérêt à acheter une machine spécialisée : un aspirateur à feuilles.

L'aspirateur à feuilles est un appareil qui se situe entre la tondeuse à gazon et l'aspirateur : il a un plus grand sac de ramassage qu'une tondeuse et un bec d'aspirateur. Il existe avec un moteur électrique ou à essence, tracté ou poussé, mais il n'y a que très peu de différences d'un modèle à l'autre, à part le rajout possible d'un tuyau flexible (comme sur un aspirateur) pour être plus maniable ou la puissance. Et sur ce point, nous ne pouvons que déconseiller les modèles électriques à cause de leur manque de puissance inhérent à leur motorisation.

De plus, il nous faut remarquer que ces aspirateurs ont une capacité limitée. Il vous faudra donc le passer régulièrement au moment de la chute des feuilles, car si vous laissez se former un tapis de 10 cm d'épaisseur, il vous faudra revenir à la situation antérieure, c'est-à-dire le râteau, car la machine ne fera que bourrer. De même, n'essayez de passer l'aspirateur que lorsque les feuilles sont sèches : cela diminuera considérablement le nombre de bourrages. Enfin, cet appareil coûte à peu près 1 000/1 100 Euros HT**.**

Cependant, il nous faut signaler l'existence d'une solution moins onéreuse, mais plus délicate à mettre en œuvre. En effet, on peut acheter un appareil, qui se fixe sur le dos et qui souffle violemment de l'air en amassant les feuilles en tas, pour ensuite les ramasser plus facilement : l'appareil remplace donc ici le râteau conventionnel. Cette méthode est moins onéreuse (la machine coûte ici à peu près 300 Euros) mais elle demande une certaine pratique pour ne pas produire l'inverse de l'effet recherché ; elle ne marche pas si les feuilles sont humides, et de toute façon, elle est plus fatigante. Il faut, là aussi, déconseiller les modèles qui se fixent sur le dos mais qui aspirent et qui stockent, dans un sac également fixé sur le dos. En effet le sac doit avoir une capacité très limitée pour ne pas écraser l'opérateur sous le poids des feuilles, ce qui limite le rendement même de la machine. Ce type d'appareil ne convient bien que pour les petits terrains, là où votre tondeuse fait largement l'affaire.

LES JEUX ET MOBILIER D'EXTERIEUR

I. Aires de jeux

A) Législation

Le décret n° 96-1136 du 18 décembre 1996 fixe les prescriptions de sécurité relatives aux aires collectives de jeux. Les dispositions du décret s'appliquent aux aires collectives de jeux sans préjudice des règles édictées par le Code de la construction et de l'habitation qui les concerne, notamment en matière de sécurité contre l'incendie.

On entend par aire collective de jeux toute zone spécialement aménagée et équipée pour être utilisée, de façon collective, par des enfants à des fins de jeux. Les aires collectives de jeux doivent être conçues, implantées, aménagées, équipées et entretenues de manière à ne pas présenter de risques pour la sécurité et la santé de leurs usagers dans le cadre d'une utilisation normale ou raisonnablement prévisible. Les aires de jeux existantes qui, à la date d'application du décret, ne seront pas conformes aux prescriptions devront être mises en conformité dans un délai de deux ans à compter de sa date de publication.

B) Risques particuliers :

a) Aménagement :
Les limites des zones présentant des risques particuliers, comme les abords des balançoires et tourniquets doivent être matérialisés. Les bacs à sable doivent être maintenus dans des conditions d'hygiène satisfaisantes. Les éléments des équipements doivent être installés de façon à assurer la stabilité de ces derniers et à éviter tout risque de renversement, de chute ou de déplacement inopiné.

b) Matériaux de revêtement et de réception :
Les zones sur lesquelles les enfants sont susceptibles de tomber, alors qu'ils utilisent des équipements, doivent être revêtues de matériaux amortissants appropriés.
La durée de vie des matériaux amortissants utilisés doit correspondre à leur utilisation sur une aire collective de jeux.
Les matériaux de revêtement de l'aire de jeux doivent satisfaire aux conditions d'hygiène et de propreté, évitant toute souillure ou contamination.

c) Entretien et maintenance :
Les exploitants ou gestionnaires doivent élaborer un plan d'entretien de l'aire de jeux et un plan de maintenance des équipements. Les exploitants ou gestionnaires doivent organiser l'inspection régulière de l'aire de jeux et de ses équipements. La nature et la fréquence des inspections doivent être fonction des instructions du fabricant, du degré de fréquentation et des conditions climatiques.

C) Règlements sanitaires

Pour les différents départements voir la réglementation avec les DDAS (Directions Départementales des Actions Sanitaires et Sociales) concernées ou en consultant l'exemplaire du Règlement sanitaire à la mairie.

Pour la Ville de Paris, l'article 23-3 et les suivants fixent les prescriptions. Les jardins et leurs aménagements, ainsi que les plantations doivent être soigneusement entretenus de façon à maintenir l'hygiène et la salubrité. L'accès des aires de jeux et bacs à sables est interdit aux animaux. Les bacs à sable sont conçus de manière à éviter la stagnation des eaux superficielles ; ils sont régulièrement entretenus et le sable est changé ou désinfecté en tant que de besoin et au moins une fois par an.

Coût de la désinfection :
L'application agit sur les bactéries (GRAM + et GRAM -) les virus, les spores et moisissures. Le prix de ce traitement est de 15 Euros HT le m^2.

Seringues :
Il existe dans plusieurs municipalités des services techniques s'occupant de leur collecte et de leur destruction.

D) Réflexions à mener

Les aires de jeux sont de véritables lieux d'épanouissement pour les petits citadins, en participant au développement psychique et psychomoteur de l'enfant. L'attrait du jeu ne doit pas faire négliger l'aspect sécurité. L'enfant, emporté par son action, maîtrise mal la notion de danger et de risque.

La création d'une aire de jeux nécessite une réflexion très en amont.

E) Normes actuelles

L'aménagement d'aires de jeux est soumis à des directives de sécurité propres à chaque pays. Les normes européennes vont harmoniser progressivement les exigences de sécurité de chacun des pays, telle est la vocation du CEN (Comité Européen de Normalisation).

Actuellement existe en France la norme NF S 54201/202. L'objectif principal est de protéger les enfants des dangers qu'ils ne sont pas en mesure d'appréhender. Les responsables des aires de jeux doivent être informés sur la surveillance et l'entretien ainsi que sur la remise en état. La sécurité des enfants passe par un entretien régulier des jeux.

II. Mobilier urbain, mobilier pour espaces verts et signalétique

A) Équipement de plein air de la copropriété (hors aires de jeux traitées précédemment)

La liste n'est pas exhaustive. Pour tout complément d'information, prendre contact avec Copropriété Services.

- **Bancs et Banquettes** : en bois métal, revêtement acier et fonte, en béton avec possibilité de scellement.
- **Tables forestières** : plateau en bois exotique, tables et banquettes reliées par semelles servant au scellement au sol.
- **Jardinières** : Bois exotique, fond en contreplaqué marine.
- **Corbeilles** : bois-métal, avec seau intérieur, verrouillées par une serrure à clé, pour sac couvercle en tôle (option bois).

B) Signalétique en copropriété

- Signalisation permanente,
- Plaques de ville,
- Panneaux de communication,
- Signalisation temporaire,
- Barrières scellées et mobiles.

C) Le récent phénomène urbain de la bicyclette

Plus de 700 km de pistes cyclables en Île-de-France ont confirmé les amateurs de la « petite reine » dans le besoin croissant de locaux ou de rangement fonctionnel de leur cycle, évitant de dégrader les parties communes et facilitant l'entretien des locaux.

Abris et supports cycles : le renouveau de l'abri à toiture inclinée. Une conception simple, robuste et moderne avec des matériaux actuels : l'aluminium et la fonte d'aluminium. Quel que soit le budget, des supports cycles sont adaptés à chaque situation.

L'aménagement est envisageable en intérieur avec arceaux de fixation évitant les vols, en extérieur où parc à vélo et abri doivent respecter la configuration des lieux, en veillant à l'aspect esthétique et en s'intégrant à l'environnement



S'ENGAGE
ET SIGNE UN ACCORD CADRE
POUR
LES ADHERENTS DE L'ARC

La coopérative de l'ARC
pour la maîtrise des charges et des travaux



Réalisation : AB Communication 01 55 25 20 10